

Hållbara renoveringar med Malmö som exempel

Anna Balkfors, Martin Grander och Bjarne Stenquist

Introduktion

Syftet med föreliggande uppsats är att beskriva och diskutera hur begreppen social hållbarhet, sociala investeringar och sociala klausuler används och omsätts i Malmö utifrån konkreta exempel vid nybyggnation och renovering i privata respektive kommunalägda fastighetsbolag. Ett sätt att förstå begreppet social hållbarhet är att utgå från hur det konkret används. I Malmö har begreppet social hållbarhet fått en allt mer framträdande roll i retorik och praktik de senaste fem åren.

Malmö är en stad har genomgått en stor omvandling de senaste decennierna. De senaste 20 åren har präglats av en omfattande förändring med nybyggnationer och nya funktioner som förändrat staden radikalt. Omvandlingen från industristad till kunskapsstad visualiseras av nya landmärken som inte fanns för 15 år sedan; Öresundsbron, Malmö högskola, Turning Torso och Citytunneln. Under denna resa har miljöaspekterna av hållbar utveckling stått i fokus och Malmö stad har prisats för sitt offensiva miljöarbete. Men det finns en annan sida av Malmö, som i dag är en av Sveriges snabbast växande städer. Malmö brottas med problematik som hemlöshet, barnfattigdom och ungdomsarbetslöshet. Staden är starkt segregerad. Växande hälsoskillnader tonar fram som framför allt kan förklaras av socioekonomiska skillnader mellan befolkningsgrupper. Mot bakgrund av de sociala utmaningarna och med övertygelse om att hållbar utveckling omfattar till lika stora delar den sociala dimensionen, som miljö och ekonomi valde kommunstyrelsen i Malmö stad att år 2011 tillsätta en politiskt oberoende kommission; *Kommission för ett socialt hållbart Malmö*, även kallad Malmökommissionen. Kommissionens uppdrag var att utarbeta vetenskapligt underbyggda rekommendationer för hur ojämlikhet i hälsa kan minska. Utgångspunkten för arbetet var de bakomliggande faktorer som påverkar människors livsvillkor; såsom barn och ungas uppväxtvillkor, utbildning, arbete, ekonomiska villkor, boendeförhållanden, och segregation. Malmökommissionens tvååriga arbete genererade ett 30-tal underlagsrapporter, en involvering av åtskilliga aktörer och en slutrapport; *Malmös väg mot en hållbar framtid- Hälsa, välfärd och rättvisa* (Malmö stad, 2013 & Balkfors, 2014)

Om hälsan i staden ska bli bättre – och därtill mer jämlik – så krävs det en lång rad insatser, enligt kommissionen. Insatserna berör alla samhällssektorer och nivåer i staden. Det handlar om förändringar i skolan, i människors boendeförhållanden, inom närings- och arbetslivet, i vård och omsorg och de offentliga trygghetssystemen, liksom i stadsplanering och infrastruktur. Dessutom behöver det civila samhället engageras på ett nytt sätt och olika samhällssektorer behöver ingå så kallade kunskapsallianser (Malmö stad, 2013).

En av Malmökommissionens övergripande rekommendationer var att etablera en social investeringspolitik. Kommissionen beskriver behovet av en perspektivförskjutning från att ensidigt betrakta sociala insatser som kostnader, till att betrakta dem som investeringar. För att åstadkomma denna perspektivförskjutning föreslås en mer öppen, involverande, transparent och kunskapsbaserad styrning av staden. Att etablera en social investeringspolitik, menar

kommissionen, tar sin utgångspunkt i diskussionen om hållbar utveckling. Det är inte tillväxten i ekonomin som står i centrum utan människans hälsa och välfärd, hennes överlevnad och de ekologiska utmaningarna. Ojämlighet i hälsa hänger ihop med synen på, liksom det ömsesidiga beroendet mellan, tillväxt och välfärd. Sociala investeringar handlar om att genomföra förebyggande insatser för att förbättra livsvillkoren på kort och lång sikt. Genom att beskriva förebyggande insatser som ”investeringar” istället för kostnader har man visat på behovet av att i större utsträckning genomföra och beräkna värdet av dessa insatser – för att fånga både sociala och ekonomiska kostnader och ”nyttor”. Nyttan kan beskrivas som ökad kvalitet för individen, kommunen och samhället i stort (Malmö stad, 2013).

Vid samma tidpunkt som Malmökommissionen påbörjade sitt arbete initierades den femåriga satsningen *Områdesprogram för ett socialt hållbart Malmö* med en fokusering av resurser och engagemang till Malmös mest socioekonomiskt utsatta stadsdelar (www.malmo.se/omradesprogram). Dessa två initiativ har stimulerat utvecklingen av processer och verktyg som kan leda till såväl ekonomiska, som miljömässiga och sociala vinster i stadsomvandlingsarbete. Ett sådant verktyg är sociala klausuler som prövats vid både nybyggnation och renovering och det finns flera konkreta exempel på hur både privata och offentliga fastighetsägare lyckats förena fastighetskapital och socialt kapital. I det följande kommer ett par sådana exempel från Malmö att närmare belysas.

Bygga om dialogen: att förena fastighetskapital och socialt kapital i Malmös miljonprogramområden

Går det att omsätta det uppdämda investeringsbehovet i Malmös och Sveriges miljonprogramsområden till konkreta, sociala investeringar som bygger socialt och humant kapital? Den frågan har utforskats i Bygga om dialogen, som drivits av miljöförvaltningen i Malmö stad i samverkan med en rad andra aktörer.

Bygga om dialogen framhålls av Malmökommissionen för ett socialt hållbart Malmö som en av två ”storskaliga” insatser staden bör utföra för att utveckla nya metoder för sociala investeringar (Malmö stad, 2013).

Av dessa två är det hittills Bygga om dialogen som kunnat omsättas i konkreta insatser i ett av Malmös miljonprogramsområden, Lindängen.

Komplexa utmaningar

Under den tid som förflutit har miljonprogramsområdena, i så gott som alla svenska städer blivit hem för Sveriges ekonomiskt mest resurssvaga befolkning, ofta med en bakgrund i länder utanför Norden. I Malmö är sysselsättningsgraden bland inrikes födda 75 procent (nära riksgenomsnittet på 78 procent), medan sysselsättningsgraden bland utrikesfödda är 40 procent. En stor andel av Malmös utrikesfödda bor i stadens miljonprogramsområden, där sysselsättningsgraden (andel av befolkningen i arbetsför ålder, 18-64 år, som försörjer sig på eget arbete) är mellan 30-50 procent (Malmö stad, PWC, 2014).

I en rapport från 2011 visade OECD att den snabba ekonomiska tillväxten i en rad länder inte hade ”droppat ner” till de mest utsatta delarna av befolkningen och att ojämlikheten ökat trots

tillväxt (OECD, 2011). Enligt en rapport från konsultbyrån PWC skulle Malmös skatteinkomster öka med 2,7 miljarder (+ 23 procent) om skillnaderna i sysselsättningsgrad (och skattekraft) mellan inrikes- och utrikesfödda skulle kunna utjämnas.

Miljöinvesteringar och ”gröna jobb”

Fastigheterna i miljonprogramsområdena dras också med andra problem, som hänger samman med att de närmar sig slutet av sin första livscykel. De byggdes innan den första oljekrisen och har en energiåtgång, och därmed utsläpp av växthusgaser, som ligger högt över nyare bebyggelse (Energimyndigheten 2013). Sverige kan inte nå sina klimatmål utan omfattande miljöinvesteringar i miljonprogramsområdena. Det uppdämda investeringsbehovet är därför stort, ofta i storleksordningen en halv till en miljon per lägenhet, beroende på standard och grad av miljöinvesteringar (Malmö stad 2012). Insatser från olika fastighetsägare och samhället behöver famna både ”hårda” och ”mjuka” investeringar i upprustning av dessa områden.

Bygga om dialogen har utgått från denna komplexa verklighet. Processen har samlat en bred konstellation av aktörer för att formulera och omformulera problemställningarna, finna metoder för att i mindre skala testa olika tänkbara lösningar och gå vidare med det som visar sig fungera.

Bygga om dialogen har haft sitt geografiska fokus på Lindängen, med 7,000 invånare, varav många bor i 1,700 hyreslägenheter grupperade runt Lindängen centrum.

Fastighetskapital och socialt kapital

Målsättningen har varit att finna metoder och processer som kan leda till såväl ekonomiska, som miljömässiga och sociala vinster. Dialogen arbetade inledningsvis brett med samtal och möten med ett antal fastighetsägare, byggbolag och olika kommunala och statliga myndigheter som olika förvaltningar i Malmö stad, Arbetsförmedlingen och Försäkringskassan. I starten på dialogen upprättades också samarbete med national ekonomerna Ingvar Nilsson och Anders Wadeskog, som på dialogens uppdrag gjort en uppskattning av de sociala kostnaderna för den låga sysselsättningsgraden i Lindängen (47 % av befolkningen i arbetsförålder) (Nilsson & Wadeskog, 2013). Beräkningarna visade att de totala kostnaderna för offentliga aktörer (Malmö stad, Arbetsförmedlingen, Försäkringskassan, Region Skåne och rättsväsendet) uppgick till fyra miljarder under period på åtta år (två mandatperioder). Av dessa kostnader var hälften uteblivna BNP-bidrag/skatter och den andra hälften ”driftskostnader” för de olika offentliga aktörerna samt transfereringar.

Parallellt med detta hölls en serie workshopar med de tre privata fastighetsägare som ägde flerbostadshus runt Lindängen centrum – Stena fastigheter, Willhem (förvaltningsbolag för Första AP-fonden) samt Trianon. I dessa workshopar gjordes en uppskattning av de investeringar som skulle behövas för att säkerställa att fastigheterna fick ytterligare en livscykel på 40-50 år. Beräkningarna resulterade i investeringar på ca 650,000 kronor per lägenhet. Av detta behövde 50 procent gå till energiinvesteringar som kunde halvera energiförbrukningen. Den andra halvan av investeringspengarna skulle gå till stammar, tak, kök, badrum mm. Den totala investeringen i de 1,700 lägenheter som här var föremål för beräkningar landade alltså på 1,1 miljarder. Att jämföra med fyra miljarder i samhälleliga utgifter under åtta år för den låga sysselsättningsgraden i Lindängen.

I nästa steg gick dialogen över i en process för att undersöka om de nödvändiga fastighetsinvesteringarna kunde utformas på så sätt att delar av dem kunde bli sociala

investeringar för att bygga socialt kapital i Lindängen. Dessa diskussioner kom att spänna över en rad olika åtgärder, varav en var att inrikta fastighetsinvesteringarna så att en viss del av arbetskraften för de renoveringar som skulle utföras kunde rekryteras bland arbetslösa hyresgäster.

Resultat genom tålmod

Den fastighetsägare som tydligast ville prova nya arbetsmetoder för att öka sysselsättningsgraden bland sina hyresgäster var Trianon, ett lokalt företag i Malmö med då drygt 1000 lägenheter i Malmö, varav 460 i Lindängen. Med EU-stöd (erhållet med stöd av miljöförvaltningen i Malmö) investerar Trianon 50 miljoner (10 miljoner i EU-bidrag) för att halvera energianvändningen i sin fastighet på Vårsången i Lindängen. I den processen har Trianon tillsvidareanställt nio personer och deras underentreprenörer ytterligare elva på tidsbegränsade jobb (cirka ett år). Alla dessa har tidigare varit arbetslösa hyresgäster. Denna typ av lokalt jobbskapande har krävt ett nytt arbetssätt; av fastighetsägaren när det gäller upphandling av byggentreprenader, av byggentreprenörerna som måste kunna tillgodose vissa utbildningsbehov mm och av socialtjänst, stadsområdesförvaltning och Arbetsförmedling som varit tvungna att öka samordning och förståelse aktörerna emellan.

För första gången på 37 år byggs ett nytt flerbostadshus (ägt av Trianon) på Lindängen. Spaden sattes i marken i mitten på april 2015. Huset har 140 lägenheter, hälften bostadsrätt, hälften hyresrätt och byggs enligt en metod som maximerar byggkostnaden till ca 20 000 kr/kvm (Intervju Olof Andersson, VD Trianon april, 2015). Det verkligt nyskapande är dock att 25 procent av arbetskraften kommer från arbetslösa hyresgäster (tio jobb per år under fyra år). Investeringen har kunnat genomföras genom en unik uppgörelse mellan Trianon och Malmö stads fastighetskontor, initierad av Bygga om dialogen. Huset byggs på kommunal mark som hyrs ut till Trianon. Under tio år får fastighetsbolaget rabatt på tomträttsavgälden i utbyte mot att Trianon lever upp till sina åtaganden om lokalt jobbskapande. Fastighetsbolaget har infört kraven på 10 lokala jobb per år i kontraktet med sin huvudentreprenör (PEAB). För varje ”missat” lokalt jobb åläggs entreprenören ett vite på 100,000 kronor. Det Malmö stads fastighetskontor gör är att man byter kortsiktiga inkomster (tomthyra) mot långsiktiga (i form av jobb och ökat skatteunderlag).

Eftersom Trianon är ett privatägt bolag omfattas det inte av lagen om offentlig upphandling (LOU) och står alltså fritt att ställa vilka krav de vill på sina underentreprenörer, till exempel vad gäller lokala jobb. Men även kommunala bostadsbolag, som äger majoriteten av Sveriges miljonprogramsfastigheter, kan genom konsekvent användning av sociala klausuler, åstadkomma liknande resultat.

Att stärka samhällsväven

Samtidigt pågår olika processer i Lindängen för att stärka samhällsväven. Allaktivitetshuset (i Lindängeskolan) utvecklar konsekvent bara aktiviteter som föreslås från skolelever och ungdomar själva. Man bygger på det som visar sig fungera. Sedan Allaktivitetshuset öppnade har Lindängeskolan den snabbast positiva utvecklingen av skolbetyg av Malmös skolor. I en dialog som omfattar mer än 20 olika aktörer mejlas sakta ut investeringsplaner för det tidigare nedgångna Lindängen centrum, inklusive en ny matvaruaffär med delvis lokalt rekryterad arbetskraft, ett utvidgat bibliotek, en ny öppen förskola och upprustning av ännu en grundskola.

Den stora utmaningen har varit att hålla samman en så komplex process och förmå privata, offentliga, och idéburna organisationer ett bygga upp en gemensam förståelse av både problem och möjligheter, lära och acceptera skillnader i organisationskultur och sedan koordinera sina insatser. I detta arbete har stadsområde Söder (där Lindängen ligger) varit helt centralt. Genom etablerandet av Framtidens hus i Försäkringskassans gamla lokaler i Lindängen centrum har också en lokal ”hub” skapats där socialtjänst (Individ- och familjeomsorg) delat lokaler och gemensamt kunnat utnyttja sin stora lokala kännedom om individer och förhållanden i Lindängen. Framtidens hus har också varit öppet för en rad ideella föreningar.

I praktiken har mycket av *Bygga om dialogens* arbete bestått i att gradvis och med tålamod bryta ner barriärer för att gynna samverkan, kringgå vertikala beslutsstrukturer och skapa en miljö där det är tillåtet att pröva, och misslyckas, för att pröva igen, och lyckas.

Ytterligare en viktig aspekt förtjänar att framhållas.

”Det vi gör är inte välgörenhet. Det är sunt affärstänkande”, säger Olof Andersson, VD i Trianon.

Han ser en koppling mellan värdet på bolagets fastigheter i Lindängen och kvaliteten på de liv som levs i samma fastigheter. Potentialen för en förändring av Lindängen, liksom av andra miljonprogramsområden, ligger i just denna koppling mellan fastighetskapital, socialt- och humant kapital. Därför är Trianon också engagerat i en rad sociala aktiviteter på Lindängen. Man sponsrar t.ex. den lokala fotbollsklubben genom att betala halva medlemsavgiften för barn på området, man startar till hösten en öppen förskola och samordnar fritidsaktiviteter med Allaktivitetshuset på Lindängeskolan, som ligger 100 meter från Vårsången.

Mycket pekar på att transformering av landets miljonprogramsområden kan utjämna de stora skillnader, i inkomst, utbildning och hälsa, som karakteriserar svenska städer. *Bygga om dialogen* kan ses som ett konkret bidrag till nya metoder för att åstadkomma transformeringen som behövs genom att använda fastighetsinvesteringar som en hävstång för hållbar utveckling, både socialt, ekonomiskt och miljömässigt.

Sociala klausuler - en social investering

Bygga om dialogen illustrerar hur en privat aktör på fastighetsmarknaden tar ett socialt ansvar vid upprustning och nybyggnation i miljonprogramsområdet Lindängen. Flera andra privata aktörer ställer idag upp så kallade sociala klausuler i sina upphandlingar. Ett exempel är Victoria Park som anställer boende vid fastighetsskötsel i bostadsområdet Herrgården i Malmö. Sociala klausuler, vid såväl upprustning som nyproduktion av bostäder, ser ut att vara en framkomlig väg för att tackla en del av den problematik som idag präglar delar av de bostadsområden som byggdes under miljonprogramseran. De flesta fastigheter i dessa områden, där underhållsskuldena och behovet av energieffektiviseringar ofta är stora, ägs av allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag. Hur ser förutsättningarna ut för de kommunala bolagen att arbeta på liknande sätt?

En omedelbar tanke kanske är att kommunala bostadsbolag borde ha vilka möjligheter som helst att upprusta fastigheter i miljonprogramsområden. Men sedan 2011 ställs lagstadgade krav på kommunala allmännyttiga bostadsaktiebolag att driva sin verksamhet på affärsmässiga villkor. Allmännyttan verkar således på samma finansiella villkor som vilka andra fastighetsägare som helst. Upprustning eller nyproduktion kan strikt sett inte ske om det inte går att ”räkna hem” i kalkylerna. Utifrån ett strikt företagsekonomiskt perspektiv finns det heller ingen skillnad mellan ett privat och ett kommunalt bostadsbolag när det gäller upprättandet av sociala klausuler. De

kommunala bostadsbolagen måste emellertid förhålla sig till Lagen om offentlig upphandling. Lagen reglerar köp som sker med allmänna medel. De medel som allmännyttan förfogar över bedöms vara sådana medel, trots att de härstammar från hyresintäkter och inte skattemedel. Det avgörande i detta fall är att kommunala bostadsbolag är just kommunala. Att de drivs enligt affärsmässiga principer och sedan länge inte får några statliga eller kommunala subventioner undantar inte allmännyttan från Lagen om offentlig upphandling. Detta innebär att allmännyttan måste upphandla all verksamhet och att den entreprenör som har lägst pris i normala fall vinner upphandlingen. Detta ger i sak inte allmännyttan sämre möjligheter att ställa krav i upphandlingarna. I likhet med hur flera kommuner (t ex Göteborgs stad) ställer krav på social hänsyn vid upphandling kan ett kommunalt bostadsbolag upprätta sociala klausuler, där den entreprenör som svarar på anbudet förbinder sig att exempelvis anställa arbetslösa personer från ett specifikt område. Det kommunala bostadsbolaget har emellertid inte möjlighet att själv välja fritt bland anbudena, utan är i de flesta fall förpliktade att välja den anbudsgivare som erbjuder tjänsten till lägst pris.

Forskning visar att sociala klausuler börjar bli vanligt i de allmännyttiga bostadsbolagen. Studier i forskningsprojektet Nyttan med allmännyttan (Grander, 2015) har visat att ca 15 procent av de kommunala bostadsbolagen runt om i landet anställde lokal arbetskraft vid upprustningar och renoveringar under 2013. Örebrobostäder och Gårdstensbostäder i Göteborg är exempel på bolag där sociala krav vid upphandling har genomförts med goda erfarenheter. Ett annat exempel är det kommunala bostadsbolaget Telge Hovsjös satsning *Hovsjöbyggarna*, ett samverkansprojekt mellan bostadsbolaget, arbetsförmedlingen och arbetskooperativet Basta. Vid en upprustning i bostadsområdet Hovsjö anställdes 20 arbetslösa boende som fick en byggutbildning, praktik och möjligheten till vidare anställning. Efter satsningen hade 7 av de anställda fått en vidare anställning hos den upphandlade entreprenören och en fått en anställning i bostadsbolaget. (Nilsson and Lundmark, 2012; Grander, 2015)

Om vi vänder blicken åter till Malmö, har MKB Fastighets AB som äger och förvaltar över 23 000 bostäder har som mål att 10 procent av upphandlingarna under 2015 ska göras med sociala klausuler. MKB har identifierat den höga ungdomsarbetslösheten som ett speciellt problem som man vill bidra till att lösa genom att upprätta sociala klausuler i upphandlingarna. I praktiken innebär arbetet att leverantörer och entreprenörer inom markanläggning, byggservice och fastighetsnära tjänster förbinder sig att ge en arbetslös person i åldrarna 18 till 29 år visstidsanställning eller praktik för att utföra vissa uppgifter under entreprenaden. Ungdomarna måste vara boende i MKBs bestånd men inte nödvändigtvis i det område där arbetet sker. MKB samverkar i arbetet med Boost by FC Rosengård, ett arbetsmarknadsprojekt som drivs av fotbollsföreningen FC Rosengård i samverkan med bl. a. Malmö stad och Arbetsförmedlingen och finansieras med hjälp av medel från Europeiska Socialfonden. Grunden i Boosts arbete är att skapa ett stöd till arbetslösa ungdomar där avstamp tas i individens olika behov och förutsättningar. Syftet med satsningen är enligt MKB att stimulera sysselsättningsnivåerna och minska utanförskapet genom att ge unga personer som har svårt att komma in på arbetsmarknaden nya möjligheter. Anna Heide, CSR-chef på MKB, menar att företaget vill minska de trösklar som finns för ungdomar utan utbildning att ta sig in på arbetsmarknaden

”Vi vill ge dem en möjlighet att tas sig in på något sätt. Trösklarna är höga. Det måste finnas alternativ, och när alternativen kräver utbildning så måste vi göra något. Det krävs erfarenhet. Här kan ungdomar få en möjlighet till sådan erfarenhet och att få en referens. Att komma in för att se hur det fungerar på arbetsmarknaden. Det är den största vinsten som vi ser det”
(Anna Heide, MKB Fastighets AB).

Men det är inte enbart ett filantropiskt synsätt som ligger bakom MKB satsning. Man är tydlig med att satsningen också kan vara företagsekonomiskt försvarbar. ”Ju fler som kommer i arbete i ett bostadsområde, desto lugnare blir det.”, menar Anna Heide.

Vilka värden skapas i arbetet med sociala klausuler?

Som tidigare beskrivits i detta kapitel så resonerar fastighetsbolaget Trianon kring det företagsekonomiska värdet av sina sociala insatser i Lindängen. Trianons VD resonerar kring relationen mellan värdet på bolagets fastigheter i Lindängen och de sociala värden som finns i området. Man ser inte sig själva som någon välgörare. Det gör inte heller det kommunala bolaget MKB. Allmännyttan agerar sedan 2011 på samma finansiella villkor som vilka andra fastighetsägare som helst. Samtidigt är ett allmännyttigt uppdrag ”i vilket det ingår ett samhällsansvar” inskrivet i allmännyttans uppdrag (Regeringen, 2010). Samhällsansvaret för såväl MKB som Trianon ingår i en affärsmodell där syftet är att gå med vinst och där ett socialt ansvar är en faktor i detta vinstskapande. I det sociala ansvaret ingår en rad verksamheter förutom de sociala klausuler som diskuteras i detta kapitel, ofta i samverkan med lokalt föreningsliv och kommunala verksamheter.

Kan man då förstå arbetet med sociala klausuler som en social investering? Ett sätt är att studera besparingar och vinster av de sociala klausulerna i termer av finansiellt utfall. Ingvar Nilsson and Anders Wadeskogs (se t ex Salonen (red) 2015, 2015; Nilsson & Wadeskog, 2013, Lundmark & Nilsson, 2013) beräkningar av vad en arbetslös person kostar samhället illustrerar den samhällsekonomiska vinsten av att anställa en arbetslös person i arbetet med upprustningen av miljonprogramsfastigheter. Det som ställer till det är förstås att en sådan beräkning bygger på en rad antaganden. Vi kan till exempel inte veta att de arbetslösa personerna hade fått jobb på andra ställen om de inte blivit anställda genom *Bygga om dialogen*. Inte desto mindre kan en sådan kalkyl visa de stora dragen och principerna av huruvida satsningar som dessa är samhällsekonomiskt lönsamma eller inte. Ett problem vid diskussionen kring sociala investeringar har varit frågan om hur samhällsekonomiska besparingar som skapas av en insats även kan komma företaget till godo. Hur kan – i detta fall – en investering från en fastighetsägare inte bara skapa besparingar för samhället utan också återföras till företaget genom företagsekonomisk förtjänst? I *Bygga om dialogens* fall har detta återföringsdilemma lösts genom den rabatt som Malmö stad ger Trianon på tomträttsavgälden på den planerade nybyggnationen. Rabatten erbjuds i utbyte mot att Trianon lever upp till sina åtaganden om lokalt jobbskapande. Men som andra exempel visar ser även bostadsbolag som inte har denna typ av avtal med kommunen en företagsekonomisk vinst med att ta ett socialt ansvar i upphandling vid upprustning, fastighetsskötsel och nyproduktion. Forskningen visar att många kommunala bostadsbolag arbetar med sociala insatser efter en övertygelse om att det skapar företagsekonomisk vinst att få människor att trivas i sin bostad och i sitt bostadsområde. Bakom ett sådant resonemang ligger inte några kalkyler utan argument kring att välskötta fastigheter och bostadsområden skapar nöjda hyresgäster, mindre skadegörelse och slitage och därmed på sikt också höjda fastighetsvärden. Sambandet mellan sociala värden och monetära värden tycks vara självklart för fastighetsägarna.

Med detta konstaterat är det därför kanske mer intressant att resonera kring vilka sociala värden som sociala klausuler i upphandling kan skapa. Det sociala investeringsperspektivet (Malmö stad, 2013) lägger inte vikten vid det ekonomiska utfallet av en social insats, utan istället på hur sociala satsningar bör ställas i paritet med satsningar på exempelvis infrastruktur. Därmed bör även sociala värden lyftas. Tidigare forskning (Grander & Stigendal, 2012) belyser hur insatser som

främjar integration och social sammanhållning kan bidra till socialt hållbar utveckling och ökade sociala värden utifrån tre kriterier. För det första bör sådana åtgärder uppfylla det *potential- och orsaksorienterade kriteriet*. Detta innebär att åtgärderna ska fokusera på underliggande orsaker till problemen och inte på problemens symptom, det vill säga det som synes vara ett problem. Dessutom ska åtgärderna ta vara på tidigare erfarenheter, kunskaper och kompetenser hos olika aktörer och syfta till att göra ”med” istället för ”för”. Det arbete med sociala klausuler som har belysts här tar tillvara de boendes erfarenheter och kunskaper. Men projekten kan också sägas vara orsaksorienterade i den mening att man till viss del ser till arbetslöshetens orsaker. Som Anna Heide resonerar så är trösklarna till arbetsmarknaden höga, och genom att anställa personer som saknar utbildning och erfarenhet så vill man bidra till att minska denna barriär som håller många ungdomar i utanförskap.

För det andra bör åtgärder uppfylla det som kallas det *dubbla integrationskriteriet*. Med detta avses att insatser som främjar integration och social sammanhållning måste ge människor möjligheten att bli både socialt integrerade och systemintegrerade. Lite förenklat kan sägas att social integration innebär en känsla av delaktighet, att känna att man hör hemma i en gemenskap. Med systemintegration avses faktisk delaktighet. Genom att vara systemintegrerad spelar man en roll, till exempel genom att ha en uppgift på en arbetsplats. Den forskning som gjorts visar att satsningar på anställning av ung lokal arbetskraft skapar stolthet hos ungdomarna, både över sin egen insats och över resultatet för bostadsområdet (Grander, 2015; Grander & Stigendal, 2012; Boverket, 2010). Förutom avlönat och meriterande arbete har sådana insatser dessutom skapat en social samvaro, ökad självkänsla och kollektiv identitet. Det har också visat sig att skadegörelse minskar i aktuella områden, vilket leder till minskade förvaltningskostnader och därmed också högre avkastning samt på sikt ökade fastighetsvärden (Blomé, 2010).

För det tredje bör åtgärder uppfylla det *relationella kriteriet*. Detta kriterium handlar om hur den segregerade staden kan bekämpas. Åtgärder som syftar till att minska segregationen bör syfta till att skapa social sammanhållning mellan geografiskt åtskilda grupper med skillnader i levnadsvillkor. Det vill säga att de ska syfta till att bryta den segregation som har uppstått som en följd av relationen mellan utanförskap och det innanförskap som samhället kan sägas ha utvecklats till (se t. ex. Stigendal, 2011). För att kunna minska barriärerna mellan utanförskap och innanförskap och därmed kunna bidra till integration och social sammanhållning måste åtgärderna syfta till att förändra såväl utanförskapet som innanförskapet. Ett sätt är att diskutera och förändra de barriärer som finns mellan innanförskap och utanförskap. Genom att anställa lokal arbetskraft eller ungdomar som saknar många av de formella kraven för att komma in på arbetsmarknaden kan barriären in till arbetslivet sänkas. Även om oftast handlar om ett fåtal personer som får anställning så visar forskningsresultat på att dessa personer kan gjuta hopp i andra boende och visa att en väg bort från arbetslöshet är möjlig, samtidigt som förtroendet mellan hyresgäst och fastighetsägaren ökar.

Dessa potentialbefrämjande, integrationsbefrämjande och segregationshämmande åtgärder kan stärka individer i sina roller och i sina sociala sammanhang och därmed skapa möjlighet för dem att komma att integreras i samhället. Men lika viktigt är att de samhälleliga institutionerna sänker barriärerna och på så sätt erbjuder fler en väg från utanförskap till innanförskap. Sociala klausuler i upphandlingar är ett sätt att sänka barriärerna och därmed skapa sociala värden. Inte bara genom att erbjuda ett arbete och därmed en möjlighet till systemintegration – genom en ömsesidig tillit mellan boende och fastighetsägare kan stadens sociala sammanhållning stärkas. Samtidigt kan insatserna skapa finansiella värden genom samhällsekonomiska besparingar och minskade kostnader för fastighetsägarna. Sociala klausuler i upphandling kan således betraktas som en social investering utifrån såväl ett socialt investeringsperspektiv som samhällsekonomiska och företagsekonomiska utfall.

Referenser

- Balkfors (2014): *Malmökommissionen visar vägen*, Socialmedicinsk tidskrift (2014: 91.5 sid. 448)
- Blomé (2010) Ekonomiska effekter relaterade till åtgärder i bostadsområden. Karlskrona, Boverket (2010) *Socialt hållbar stadsutveckling - en kunskapsöversikt*. Karlskrona.
- Energimyndigheten (2013) *Energistatistik för flerbostadshus* ES 2014:03.
- Grander M (2015) Allmännyttans samhällsansvar. I: Salonen T (red), *Nyttan med allmännyttan*, Stockholm, Liber.
- Grander M & Stigendal M (2012) *Att främja integration och social sammanhållning. En kunskapsöversikt över verksamma åtgärder inom ramen för kommunernas bostadsförsörjningsansvar*. Stockholm, Sveriges Kommuner och Landsting.
- Malmö stad (2013) *Malmös väg mot en hållbar framtid. Hälsa, välfärd och rättvisa. Kommission för ett socialt hållbart Malmö*. Östergren P-O and Stigendal M (red), Malmö.
- Nilsson & Wadeskog (2013): *Ensam är inte stark. En miljonprogramssatsning i Lindängen och det sociala kapitalet*. Konsultrapport till Miljöförvaltningen, Malmö stad.
- Malmö stad (2014) *Tillväxt och skattekraft*, Malmö stad, PWC december 2014.
- Malmö stad (2012) *Faktaunderlag för Bygga om Dialogen*, Miljöförvaltningen.
- Malmö stad (2010) *Miljonprogramsområden i Malmö byggda 1961-1975*, Stadskontoret, Malmö stad
- Nilsson I and Lundmark E (2012) *Det omöjliga tar bara något längre tid. Hovsjösatsningen ur ett process- och socioekonomiskt perspektiv*. Södertälje, Telge.
- Nilsson Lundmark E and Nilsson I (2013) *Under ytan, Telge Tillväxt - ett socioekonomiskt bokslut*. Södertälje.
- Nilsson & Wadeskog (2013): *Ensam är inte stark. En miljonprogramssatsning i Lindängen och det sociala kapitalet*.
- OECD (2011) *Divided we stand. Why inequality keeps rising*, OECD Publishing.
- Regeringen (2010) *Regeringens proposition 2009/10:185. Allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag och reformerade hyressättningsregler*.
- Salonen T (red.) (2015) *Nyttan med allmännyttan*, Stockholm, Liber
- Stigendal M (2011) *Malmö - de två kunskapsstäderna*. Malmö, Malmö stad.
- Svenska Dagbladet Miljardrustning - miljonprogrammet måste renoveras, publicerad 2010-08-25. http://www.svd.se/miljardrustning-miljonprogrammet-maste-renoveras_5186815
- Intervju med Trianons VD Olof Andersson, 13 april 2015.
- Intervju med Anna Heide, CSR-chef MKB Fastighets AB 10 juni 2015.