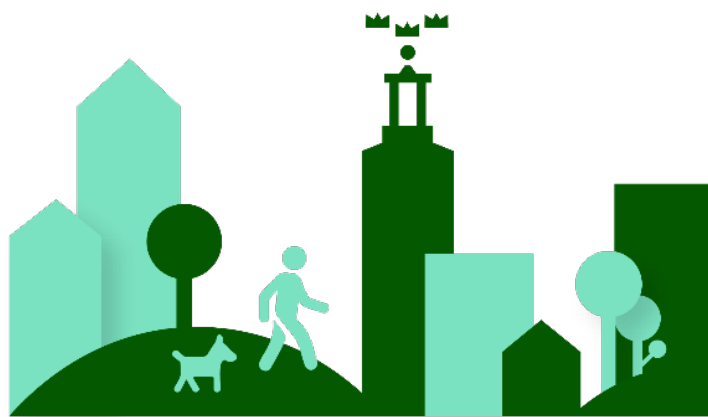




Bostadsaktörernas arbete med social hållbarhet

En omvärldsbevakning från HS30



HS30

Innehåll

Inledning.....	3
Social hållbarhet i planeringsskedet	5
Social hållbarhet i byggfasen.....	17
Social hållbarhet i förvaltningen.....	20
Mätning och uppföljning.....	35
Helhetsperspektivet	38
Avslutande reflektioner	40
Bilaga 1 Bostadsaktörer i kartläggningen	41

Living Cities på uppdrag av HS30

Mats Jarnhammar
mats.jarnhammar@livingcities.se
www.livingcities.se

Inledning

Bostadsaktörer spelar en viktig roll i arbetet för socialt hållbara städer och livsmiljöer. Genom att integrera social hållbarhet i planering, utformning, byggnation och förvaltning av nya och befintliga bostadsområden kan bostadsaktörerna bidra till att adressera sociala utmaningar och att skapa sociala värden.

I HS30 - Hållbart Stockholm 2030 - samlas aktörer från bostadsutvecklingssektorn i Mälardalen, som tillsammans arbetar för att kraftfullt minska det ekologiska avtrycket från branschen och för att ta social hållbarhet på än större allvar. HS30 verkar för att alla människor ska ha tillgång till ett tryggt boende och en god livsmiljö oavsett bakgrund och förutsättningar till år 2030.

För att förverkliga målet pågår under 2022–2023 ett arbete med att ta fram en verktyglåda med åtgärder för social hållbarhet i olika skeden. Då de sociala hållbarhetsåtgärderna är kontextspecifika valde HS30-aktörerna att som ett första steg formulera sex mål som definierar gemensamma utgångspunkter för aktörernas arbete med social hållbarhet ([läs mer här](#)):



Som ett andra steg har HS30 tagit initiativ till en nationell omvärldsbevakning av hur bostadsaktörer arbetar med social hållbarhet, vilken presenteras i denna rapport.

Syftet har varit att identifiera konkreta exempel på hur bostadsaktörer hanterar social hållbarhet genom stadsutvecklingsprocessens olika skeden, från planering och utformning till genomförande och förvaltning, samt hur effekter mäts och följs upp.



Kartläggningen har genomförts genom intervjuer, en digital enkät samt genomgång av rapporter, nyhetsartiklar, hemsidor, årsbokslut och hållbarhetsredovisningar. 62 bostadsaktörer har på olika sätt ingått i kartläggningen (se bilaga 1). Dessa har antingen identifierats som intressanta i rapporter och artiklar, framkommit i den digitala enkäten och intervjuer, eller dykt upp genom web-sökningar på social hållbarhet och bostadsaktörer.

Efter Living cities kartläggning har rapporten kompletterats och uppdaterats med en intern kartläggning av HS30s medlemmars arbete med social hållbarhet.

Avgränsningar

I linje med HS30s fokus är det aktörer och åtgärder kopplat till just *bostäder* som har ingått i kartläggningen, även om flera av aktörerna också arbetar med fastighetsutveckling ur ett bredare perspektiv, och många intressanta exempel på social hållbarhet finns i gränslandet mellan bostäder, kommersiella fastigheter och stadsdelsutveckling.

Mycket av arbetet med social hållbarhet i bostadsprojekt görs av kommuner i form av exempelvis social analys, mål för social hållbarhet, socialt värdeskapandeanalyser (SVA), sociala konsekvensanalyser (SKA), barnkonsekvensanalyser (BKA) vilket sedan styr bostadsaktörernas vidare arbete. Den här kartläggningen har inte tittat på vad kommunerna gör, utan specifikt vad bostadsaktörerna har tagit initiativ till själva, eller har gjort för åtgärder som svar på kommunernas kravställning, exempelvis som förslag under markanvisningstävlingar.

Kartläggningen är inte uttömmande. Den syftar inte till att beskriva vad varje bostadsaktör gör inom social hållbarhet, eller att kartlägga allt som görs, utan snarare att visa exempel på insatser och åtgärder. Syftet har varit att visa på en så bred spridning som möjligt av olika typer av åtgärder för social hållbarhet i olika skeden, som inspiration till fortsatt arbete.

Kartläggningen har fokuserat på att beskriva konkreta åtgärder och exempel, snarare än att dokumentera generella uttalanden om att bostadsaktörerna ”jobbar med social hållbarhet genom hela processen”. Det har inom ramen för uppdraget inte varit möjligt att utvärdera eller följa upp vilka resultat olika åtgärder lett till, förutom det som rapporteras av bolagen själva.

Slutligen har kartläggningen inte berört det som EU:s standardiseringsorgan för hållbarhetsrapportering (ESRS) klassificerar som Scope 1 (bland annat säkerhet, hälsofrågor, mångfald och jämställdhet för egna och tillfälliga arbetare) och Scope 2 (Arbetare i leverantörskedjan, till exempel uppförandekod och visselblåsarfunktion). I stället fokuserar rapporten på Scope 3 (partnerskap och samarbeten med lokalsamhället så som samarbete mellan företag, offentlig sektor och civilsamhället samt föreningslivet, inklusive medborgardialoger) och Scope 4 (exempelvis trygghet och trivsel, sysselsättning och hälsa för konsumenter och slutanvändare). Scope 1 och 2 är dock också fortsatt mycket viktiga områden som förtjänar uppmärksamhet, och där bostadsaktörerna i många fall också bedriver ett aktivt arbete.

Social hållbarhet i planeringsskedet

I planeringsskedet fattas beslut om projektets syfte och mål och utformning. Vad byggs, för vem, hur och varför? Planeringsskedet sker i nära samverkan med kommun och andra aktörer, och initiativet och ansvaret för de sociala frågorna hanteras ofta gemensamt. Kartläggningen har identifierat tre områden där bostadsaktörerna arbetar i detta skede:

Social analys

Mål för social hållbarhet

Åtgärder för social hållbarhet

Ett urval av de identifierade exemplen beskrivs nedan.

Social analys

En social analys innebär att i ett tidigt skede få en förståelse för platsens och områdets nuläge, behov, utmaningar och potential. En social analys kan inkludera exempelvis en kartläggning av sociala värden, historia, identitet, demografi, nyckelaktörer på platsen, pågående initiativ och utmaningar kopplat till social hållbarhet. Den sociala analysen kan också ta ett större kommunalt perspektiv för att undersöka hur projektet kan svara mot övergripande utmaningar för social hållbarhet.

En social analys, exempelvis i form av sociala konsekvensanalyser (SKA), sociala konsekvensbeskrivningar (SKB) eller barnkonsekvensanalyser (BKA), görs ibland (men långt ifrån alltid) av kommunen och kan då användas av bostadsaktörerna.

En del bostadsaktörer gör dock sin egen sociala analys, vilken blir mer specifik för de aktuella behoven, och kan användas som grund för sociala mål och för projektets utformning. De sociala analyserna görs med varierande ambitionsnivå, allt från mindre workshops till större (externa) analyser.

Workshop om social hållbarhet

Ikano Bostad

I alla projekt genomför Ikano Bostad en workshop inför projektets start där de utgår från de boendes behov och områdets förutsättningar. Det kan till exempel vara vad som behövs i form av närservice, gemensamhetslokaler med plats för arbete, fest och övernattningslösningar eller mobilitetslösningar som bil- och cykelpool. Resultatet av workshopen används sedan i projektutvecklingen och stäms av under projektets gång.

[Länk](#)

Social analys av Tuna Torg

NREP

I samband med detaljplanearbetet i projektet Tuna Torg lät NREP genomföra en social analys av områdets behov och förutsättningar. Analysen adresserade utmaningar så som trångboddhet, otrygga utemiljöer och infrastruktur som främjar bilism. Flertalet åtgärder identifierades för att

hantera dessa utmaningar och uppnå ökad social hållbarhet i området. Åtgärderna ska sedan implementeras i kommande projektutveckling.

Aktörsdialog och socialt värdeskapande

Genova

Genova tar ofta initiativ till att träffa närpolis, andra fastighetsutvecklare på orten och tar del av studier redan i planarbetet för att kunna utforma rätt produkt med hänsyn till den fysiska platsen och livet omkring den. För att säkra kvaliteter och värden för alla arbetar de utifrån olika modeller som till exempel Socialt värdeskapande analys (SVA) och Barnkonsekvensanalyser (BKA).

[Länk](#)

Integrerad barnkonsekvens- och jämställdhetsanalys för Örnbergs industriområde, Stockholm. Syftet med den integrerade barnkonsekvensanalys (IBKA) och jämställdhetsanalys är att identifiera och analysera vilka konsekvenser som detaljplaneförslaget för Örnbergs Industriområde får för barn och unga i närområdet idag, samt för de barn och unga som kommer bo och vistas i området efter färdigställandet. Syftet är också att identifiera planens konsekvenser ur ett jämställdhetsperspektiv. Vidare föreslås åtgärder för att mildra de negativa och stärka de positiva konsekvenserna.

Gröna Hjärtat

BoKlok (Skanska och IKEA)

BoKlok's sociala investeringar bygger alltid på en analys av lokala förutsättningar. För att skapa hållbara livsmiljöer görs en analys av platsen och behoven i den specifika kommunen.

I flera projekt har BoKlok i dialogen med kommunen och andra intressenter sedan tagit fram en gemensam social agenda och handlingsplan för att prioritera rätt insatser för ökad social hållbarhet.

I utformningen av områden används något som kallas "Gröna Hjärtat", vilket handlar om hur bostadsbolaget förhåller sig till livet på gården, i kvarteret och i staden. Projekten planeras i nära dialog med kommunen och samhället runtomkring. Fokus är på att skapa användbara gröna utemiljöer, med fokus på trygghet genom tydlig inramning och med plats för social gemenskap.

[Länk](#)

Social Hållbarhetsanalys

Brunswick Real Estate (BRE)

BRE har beslutat att samtliga fastighetsinvesteringar, liksom den tekniska analysen inför fastighetsförvärv, ska omfattas av en social hållbarhetsanalys ("social due dilligence").

Det innebär att BRE inför förvärv har kunskaper på områdes- och fastighetsnivå om;

- samhällsutveckling, demografi och social sammansättning,
- platsens historia och identitet, socioekonomiska och fysiska förutsättningar, lokala aktörers engagemang och behov,
- hur området har porträtterats i media över tid,
- hur nuvarande fastighetsägare har involverat hyresgäster i fastighets- och områdesutvecklingen,
- sociala initiativ som har gett effekt och mätverktyg som använts

Med analysen som bas kan sedan en lokalt anpassad social hållbarhetsstrategi tas fram, med utgångspunkt i det lokala områdes- och fastighetsbehovet. Och genom det regelbundna följande och mätandet av insatserna, inte minst genom kvalitativa och kvantitativa hyresgäst- och

besöksundersökningar. En "nollmätning" genomförs inom 100 dagar från att BRE har tillträtt fastigheten. Resultatet kan sedan bearbetas och diskuteras både i taktiska och strategiska arbetsgrupper, samt i styrelsen.

[Länk](#)

Happy Quest

Bonava

Bonava har utvecklat ett verktyg för att analysera hur ett område kan utformas för att bidra till ett hälsosamt och lyckligt samhälle. Genom Happy Index definieras och mäts graden av trivsel i grannskap, utifrån bland annat interaktioner med grannar, engagemanget i grannskapet, saker och utrymmen som delas med grannar samt i vilken mån grannar hjälps åt.

[Länk](#)

Hållbarhetslöfte

Sveafastigheter

I tidigt skede genomförs en social och rumslig analys som identifiera sociala utmaningar och möjligheter på den specifika platsen och samarbeten initieras med civilsamhället. Med den sociala hållbarhetsanalysen som utgångspunkt formuleras projektets hållbarhetslöfte. Hållbarhetslöftet genomsyrar sedan arbetet genom idé, projektutveckling, byggnation och upprätthålls och utvecklas långsiktigt i förvaltningen. Återkopplingen från de olika avdelningarna är A och O för att verifiera och utveckla analysarbetet.

Barnperspektivet

Peab

Barnperspektivet är ett förhållningssätt som ska genomsyra Peabs projekt. Det kan handla om alltifrån att skapa utemiljöer som uppmuntrar till lek och rörelse till att barnsäkra bostaden eller att anpassa mönstren på väggarna i trapphuset.

Peab ska i den mån det är möjligt föra en dialog med barnen, med hjälp av de pedagogiska resurser som finns inom ramen för [Peab Life](#).

Värdekompassen är ett arbetsverktyg som används i förstudien med syfte att kartlägga platsers förutsättningar och potential där det bland annat ska tas hänsyn till barnens perspektiv genom 5 huvudrubriker som är Mångfald, Inspiration, Trygghet, Rekreation och Regeneration.

Social analys

BRABO

BRABO har i både utvecklingen av Haga Norra i Solna och Inre hamnen i Norrköping tagit hjälp från det danska arkitektkontoret Gehl för att lägga fokus på kvaliteterna i rummen mellan husen för att skapa nya förutsättningar för stadsliv och aktivitet utomhus. Gehl är välkänt för sin mångåriga erfarenhet och kunskap om hur man bygger städer som skapar liv mellan husen.

I Haga Norra definierades nya aktiviteter och ny utformning av stadsrummen så att kvaliteten och livet på platserna skapar en unik destination med mycket stadsliv, aktiv utomhusvistelse, en ny typ av kommersiellt liv, prioritering av fotgängare och god tillgänglighet för cyklister.

Gehls vision för BRABOs tre kvarter i Inre hamnen är att sätta människan och vardagslivet i centrum. De offentliga rummen blir drivkraften för en stadsdel som skapar lokal attraktivitet med stadsmiljöer som stimulerar möten mellan människor och gör det enkelt att leva ett aktivt, hälsosamt och hållbart liv. Gehl har utvecklat en robust plan som kombinerar Norrköpings innerstadskvaliteter, bebyggelse från olika tidsåldrar och blandade funktioner med en variation av mötesplatser där livet utspelar sig.

Hemsöblomman och Hemsöäpplet

Hemsö

Hemsös modell för systematiskt förändringsarbete inom hållbarhet sker i samverkan med hyresgäster och andra aktörer i samhället.

Processen utgår från Hemsös verktyg och metod Hemsö-blomman och Hemsö-äpplet. De beskriver viktiga dimensioner för hållbara fastigheter i både nyutveckling och förvaltning. Dessa utvärderas, diskuteras och används utifrån behov och möjligheter i den specifika fastigheten, tillsammans med till exempel hyresgästen, kommunen, civilsamhället och föreningslivet. I den sociala hållbarhetsanalysen ingår även:

- Platsens historia och identitet
- Demografi och social sammansättning
- Socioekonomiska och fysiska förutsättningar
- Lokala aktörers engagemang

Mål för social hållbarhet

Bostadsaktörerna sätter i varierande utsträckning upp mål för social hållbarhet i sina projekt. Tre typfall har identifierats här:

- Bostadsaktörerna använder sig av de sociala mål som kommunen satt upp för projektet (i de fall sådana mål har formulerats) och låter dessa vara vägledande för utformningen av projektet.
- Bostadsaktörerna har egna generella mål för social hållbarhet i sin verksamhet vilka genomsyrar alla projekt.
- Bostadsaktörerna tar fram specifika mål för det aktuella projektet, baserat på en social analys.

Mätbarheten och uppföljningsbarheten i målen varierar, vilket beskrivs under avsnittet Mätning och Uppföljning (sidan 27).

Vår stad (Our City)

Atrium Ljungberg

AL har satt upp målet alla sammanhängande platser, där de har fler än en solitär byggnad, ska nå 90 % på indexet *Vår stad* till 2030. Målet för socialt hållbara platser blir ett sätt att se hur aktiviteter och åtgärder bidrar till att platser blir mer hållbara, och därigenom nå visionen om en stad som alla vill leva i. Indexet är uppdelat i fem aspekter och indikatorer som syftar till att mäta och följa hur insatser påverkar och leder till mer hållbara platser, utifrån deras unika förutsättningar (läs mer under avsnittet Mätning och Uppföljning).

[Länk](#)

Fokusområden för social hållbarhet

Stena Fastigheter

Stena Fastigheters arbete med social hållbarhet utgår från FN:s globala hållbarhetsmål, vilka har brutits ned till fyra fokusområden: trygghet, arbete, skola och fritid. Dessa omsätts sedan till platsens förutsättningar, behov och utmaningar. Arbetet utgår från det lokala behovet, men bidrar till den globala hållbarheten.

[Länk](#)

Sociala mål styr verksamheten

Selma Bostad

För att skapa välmående kvarter har Selma Bostad fokuserat på att förverkliga sex mål:

1. Överkomliga bostäder
2. Gemenskap och tillit
3. En bra start i livet för alla barn
4. Hälsöfrämjande närmiljö
5. Lokal sysselsättning
6. Klimatsmart boende

Målen är generella för alla projekt, men utgår från en insiktsgrundad behovsbild för varje enskild plats.

[Länk](#)

Övergripande vision som inkluderar sociala mål

Genova

Genovas övergripande vision är att skapa och förvalta attraktiva och hållbara miljöer, så uthålligt och långsiktigt som möjligt. Utifrån den visionen har Genova ett antal mål:

1. Inkludering - Människan står i centrum när Genova bygger och utvecklar hem, kvarter och samhällen. Bostadsmarknaden ska tillgodose individernas behov och ge dem förutsättningar att leva hållbara liv. Barn och äldre har sin självklara plats i staden.
2. Varje plats är unik - I arbetet med stadsplanering och stadsutveckling är de lokala förutsättningarna alltid den främsta utgångspunkten att hitta vad som är hållbart för den specifika platsen.
3. Hållbara färdstätt - Att bo och verka i Genovas fastigheter ska underlätta att göra rätt. Det ska vara enkelt att välja hållbara färdstätt före den egna bilen.
4. Holistiskt förhållningssätt - Genova har helhetssyn på både utveckling och förvaltning tack vare vår långsiktiga affärsmodell. Genova samarbetar med övriga fastighetsägare, kommuner och andra aktörer i alla våra fastigheter.

Den goda cirkeln

Sveafastigheter

Sveafastigheters organisationsstruktur "Den goda cirkeln" är skräddarsydd för ett innovativt arbete med social hållbarhet med projektspecifika mål i respektive projekt. Det sociala hållbarhetsarbetet integreras i kärnverksamheten, drivs genom en tydlig målbild för det specifika projektet och bygger på att varje skede i fastighetensutveckling och förvaltning bidrar med sin kompetens och förmåga.

Det sociala hållbarhetsarbetet är platsspecifikt och utmaningsdrivet. Då kontexterna skiljer sig åt mellan projekten gör även lösningarna det. Därför har Sveafastigheters arbete med social hållbarhet fem fokusområden, vilket fungerar som ett ramverk för det konkreta arbetet.

- **Mångfald och jämlika livschanser**
Segregationen och ojämlikheten i samhället växer, därför verkar Sveafastigheter för mångfald och mer jämlika livschanser.
- **Trygghet och gemenskap**
Det finns stora trygghetsutmaningar i vår samtid, därför verkar Sveafastigheter för ökad trygghet och gemenskap i hemmen, fastigheterna och lokalsamhället.
- **Hem för fler**
Att ha en bostad är ett grundfundament i livsmiljön, därför sänker Sveafastigheter trösklarna att komma in på bostadsmarknaden och skapar hem som kompletterar det befintliga, homogena, bostadsbeståndet.
- **Hållbar livsstil**
Ett flertal aspekter av en hållbar livsstil är hälsofrämjande, därför skapar Genova förutsättningar för rörelse i, till och från våra fastigheter.
- **Arbetsmiljö och arbetsvillkor**
Att ha hållbara medarbetare är A och O för en framgångsrik och långsiktig verksamhet, därför främjas bra arbetsvillkor samt en säker och hälsosam arbetsmiljö för företagets anställda och för alla som arbetar i projekten.

Inom respektive fokusområde sätts årliga mål för respektive avdelning (ackvisition, projekt och förvaltning).

Mänskliga behov och välbefinnande i fokus

Hemsö

För Hemsö betyder social hållbarhet att bidra till att utveckla ett samhälle som värdesätter människors lika värde och som sätter mänskliga behov och välbefinnande i fokus. Inom organisationen innebär det att medarbetare ska må bra och utvecklas. Utåt handlar det om hur verksamheten påverkar och skapar möjligheter både för dem som vistas på fastigheterna och för dem som bor och verkar i områden där Hemsö finns.

Hemsös arbete inkluderar även att ställa krav på villkoren i leverantörskedjan och tillgodose efterlevnaden av riktlinjer och policys som säkrar mänskliga rättigheter och rättvisa levnadsvillkor. Läs mer om Hemsös code of conduct [Länk](#).

Mål sätts inom områden medarbetare, olycksfall, korruption och Nöjd kund-index.

[Länk](#).

Åtgärder för social hållbarhet

Bostadsaktörerna arbetar på många olika sätt för att bidra till social hållbarhet i utformningen av nya bostadsområden. Det rör sig om exempelvis:

- Gestaltning och utformning av byggnader, stadsrum och utemiljöer
- Boendeformer och upplåtelseformer
- Prissättning

Gestaltning och utformning

Tingstorget i Botkyrka

Titania

Projektet har haft ett särskilt fokus på socialt hållbar stadsutveckling med människorna i centrum. Genom projektet har områdets socioekonomiska situation stärkts med bland annat höjd utbildningsnivå, högre förvärvsfrekvens, högre inkomstnivå ökad trygghet och attraktivitet. I projektet har det aktivt arbetats med miljonprogrammets generella problem och att ta fram möjliga lösningar för dessa ur ett stadsplaneringsmässigt perspektiv. Utformningen av ytor mellan husen har varit högt prioriterande för att skapa trygghet, tillgänglighet och tydlighet som indikerar vilka ytor som är offentliga, halvoffentliga, och privata.

[Länk](#)

Rum för samvaro

Sveafastigheter

I alla sina kvarter gestaltar Sveafastigheter rum för samvaro, såväl inomhus som utomhus.

Inomhus erbjuds allt från enklare gemensamhetslokaler, till gemensamma kök, lekrum, arbetsrum etc. På gårdarna läggs stor vikt på att designa för samvaro, utformning av gemensamma sittmiljöer, grill, solskyddade pergolas och rum för lek.

[Länk](#)

Möta behov

Wåhlin Fastigheter

På Wåhlin Fastigheter är det bostadssociala tankesättet en integrerad del i verksamheten. När bolaget planerar nyproduktion förs en dialog med kommunen om andra behov. I Solna bygger bolaget exempelvis därför en ny förskola, och i Solna och Sundbyberg uppförs LSS-boenden i anslutning till de nyproducerade hyresfastigheterna.

[Länk](#) (sid. 12)

Umami Park - levande och varierad blandstad

Wallenstam

Målsättningen med projektet är att skapa en levande och varierad blandstad med såväl bostäder, service, kontor, mat och shopping. En stadsdel där man känner glädje att bo och/eller arbeta i, och vilken man gärna besöker och spenderar sin fritid i.

Utöver dessa samarbeten har Wallenstam, för att främja den sociala hållbarheten i området, valt att satsa på att tillföra området många nya hyresrätter, mötesplatser och aktivitetsytor för barn och vuxna, nya gångstråk, social samvaro mellan grannar, delningsekonomi via Wallenstam-appen, väl upplysta gårdar och gator, samt främjat gång och cykelanvändandet. Wallenstam har även byggt en förskola i Umami Park för att möta behovet av förskoleplatser i området.

[Länk](#)

Affärsmodeller för social hållbarhet

Masthuggskajen (Älvstranden Utveckling, Riksbyggen, Nordr, Stena Fastigheter m.fl.)

I projektet Masthuggskajen har aktörerna aktivt jobbat med att skapa nya affärsmodeller för bostäder till ett rimligt pris, fokus på barnperspektivet, bevara och lyfta kulturmiljön, skapa en blandning av bostäder och funktioner, minska barriärer till omgivningen och mycket annat. De har prövat särskilda innovationsprocesser för att skapa levande bottenvåningar och bostäder till rimliga priser. Social hållbarhet har därmed lyfts på ett helt nytt sätt, där de privata aktörerna ser affärsnyttan på grund av de värden som skapas i stadsdelarna för deras framtida hyresgäster.

[Länk](#)

Bygga bort ensamhet

Hydran, Sveafastigheter

Går det att bygga bort ensamhet? Ja, och det handlar delvis om hur vi utformar våra bostäder. Med trygghetsboendet Hydran i Västerås har Sveafastigheter adresserat frågan om ensamhet. Hydran är byggt för gemenskap med generösa gemensamma utrymmen både inne och ute. Det är lite som ett kollektiv. Kittet mellan de som bor i fastigheten är Hydrans trygghetsvärd som finns där för de boende och lyssnar in, ordnar aktiviteter efter förslag och kommer med egna initiativ. Under 2021 arrangerades 20 veckors rörelseträning och 18 events, exempelvis midsommarfirande, musikkvällar och julbak.

[Länk \(sid 23\)](#)

Gemenskapshus ("Nærvær")

Ikano Bostad

I Danmark har Ikano Bostad utvecklat ett eget koncept för att skapa gemenskap som kallas Nærvær. Konceptet innebär att man skapar ett Bydelsehus (Gemenskapshus) som blir en samlingsplats för hela området. Huset sköts av de som bor i området genom en styrelse som också bjuder in till aktiviteter och umgänge. Under året stod det första Bydelsehuset klart i Greve utanför Köpenhamn.

[Länk](#)

Muralmålning i Vårberg

NREP

I Vårberg har NREP arbetat med placemaking genom en muralmålning vid en trapphusentré. Inför muralmålningen har en workshop hållits vid ett lokalt kulturhus, öppen för alla. Tillsammans med lokalinvånare har konstnären inspirerats och undervisat i mural-konst. Muralmålningen vid trapphusentrén är skapad tillsammans med lokalinvånarna och bär på inslag från medverkarnas egna teckningar. Ett sätt att skapa stolthet och gemenskap hos lokalinvånarna och för muralmålningen.

BoTryggt 2030

Magnolia Bostad

Magnolia samarbetar med BoTryggt 2030, som utgör en viktig del i var projektprocess och hjälper oss att integrera trygghet och bygga bort brottslighet. Handboken BoTryggt2030 innehåller riktlinjer, rutiner och konkreta checklistor som Magnolia Bostad följer för att underlätta för både beställare och utförare att göra medvetna val vid planeringen av bostadsområden, bostäder och

offentliga platser. Handboken finns här:
[Länk](#)

I Fixfabriksområdet i Göteborg bygger Magnolia två kvarter: Linnefabriken och Linneförrådet. Här har det jobbat utifrån Botryggt checklista i utformningen av huset, från val av fasad material/ färger som skulle skapa en identitet för platsen, trygga entrémiljöer, aktiva bottenplan där trapphusentréer alterneras med lokaler, portik, cykelrum eller bostäder i markplan.

Magnolia har planerat för en mix av funktioner och boendeformer, från lokaler till bostäder med olika upplåtelseformer som bostadsrätter, hyresrätter och BmSS (bostad med särskild service). På så sätt skapas möten mellan människor inom kvarteren (innegården med plantering, lektytor, utomhusgrill samt sittplatser), mot gaturummet (gestaltning av förgårdsmarken med platsbildning i anslutning till promenadstråk) eller vid det nya torget och Sannaparken bredvid.

Förutom projektet har Magnolia engagerat sig socialt i området och stöttade den lokala fotbollsverksamheten i Sannaparken (Sandarna BK).

Lilla och stora Rospiggen, Norrtälje

Genova

Vintern 2023 öppnade Lilla & Stora Rospiggen - i det nybyggda och trivsamma kvarteret Tryckeriet mitt i Norrtälje. I vårt Generationshus erbjuds 60 förskoleplatser och 80 lägenheter till kommunens seniorer. Fastigheten utformas med flertalet gemensamhetsytor där barn, äldre, vårdnadshavare och anhöriga träffas. Gemensam huvudentré, lobby, samlingslokal, tillagningskök, matsal och aktivitetsrum skapar förutsättningar där interaktion i form av möten, samtal och erfarenhetsutbyten mellan generationer äger rum. Kort och gott, kunskap- och erfarenhetsutbyten som berikar såväl liten som stor.

Boendeformer och upplåtelseformer

Ett bredare utbud av boendeformer

Framtiden AB

Utöver de traditionella hyres- och bostadsrätterna erbjuder Framtiden AB andra boendeformer, så som:

- Trygghetsboende
- Bostäder med särskild service (BMSS)
- 55+ bostäder
- Bostäder med självförvaltning
- Bostäder med kooperativ hyresrätt
- Studentbostäder
- Bostäder med bogemenskap
- Bostäder i livsstilsboende (ex Next step)

[Länk](#) (sid 31)

Vänskapsboende

MKB Fastighets AB

Sambo, särbo – men varför inte vänbo? I Malmö finns sedan i maj 2017 sex stycken fyrarumslägenheter om 78 kvadratmeter som hyrs ut som vänskapsboenden. Hyreskontrakt tecknas för "sovrum och del i lägenhet". Det går inte att göra en intresseanmälan själv, den kan bara

göras tillsammans med en vän. MKBs krav är att vännerna inte redan är skrivna på samma adress, förlovade eller gifta.

[Länk](#)

Även exempelvis ByggVesta har så kallade Kompislägenheter.

[Länk](#)

Rudbeckia kollektivhus

Sveafastigheter

Under 2022 färdigställdes Sveafastigheters första kollektivhus, Rudbeckia. Huset har 42 fullt utrustade hyreslägenheter i olika storlekar, och dessutom 400 kvm gemensamma ytor med bland annat storkök, vardagsrum och hobbyrum. Kollektivhusföreningen menar att gemensam matlagning kommer vara hjärtat i kollektivhuset, som både väntas öka gemenskapen och underlätta vardagen. I Rudbeckia blandas människor i olika åldrar och bakgrunder. De boende talar redan om fördelarna med att bo lite mer tillsammans. Exempelvis märks det hur barnen i huset gillar alla nya vänner i olika åldrar. På taket finns en stor gemensam takterrass.

[Länk](#)

Flera andra exempel på **co-living koncept** finns att hitta, exempelvis hos:

- Drottninghög/Helsingborgshem ([Länk](#))
- Co-living över generationsgränser, NREP ([Länk](#))
- Colive, Wallenstam ([Länk](#))

Trygghetsboende

Malmegårds Fastigheter

På senare år har trygghetsboenden vuxit fram som en ny boendeform för äldre. Här kan det finnas plats för dem som bedöms vara alltför friska för äldreboendet, men som själva söker ett socialt sammanhang och en samvaro med andra.

[Länk](#)

Raw space

RAW Property, I am home

RAW Property är först i Sverige med att erbjuda råa lägenheter – ett bostadskoncept som ger möjligheten att skapa ett personligt hem. RAW Property bygger råa lägenheter i omålad betong, bestående av golv, ytterväggar och tak – och låter de boende färdigställa planlösning, ytskikt och interiör.

[Länk](#)

Talangbostäder

Sveafastigheter

Varje år kommer tusentals högutbildade personer med spetskompetens från hela världen till Uppsala. För att inte gå miste om internationella talanger måste Uppsala kunna erbjuda en enkel och obyråkratisk start i det nya landet. Det behövs en bostadslösning för personer som ännu befinner sig utomlands, men har ett anställningskontrakt med en arbetsgivare i Uppsala. Därför inledde Uppsala kommun och Sveafastigheter ett samarbete där utländska talanger erbjuds bostad genom att i bostadskön tilldela bostäder efter fler aspekter än kötid, vilket gör att uthyrningen kan anpassas efter Uppsala kommuns behov.

[Länk](#)

Socialt hållbara hyreshus

Stockholms Stadsmission

Stadsmissionen bygger "Sveriges första socialt hållbara hyreshus" i Farsta Strand. Fastigheten kommer bestå av 41 hyresrätter för både ensamhushåll och familjer, med den gemensamma nämnaren att samtliga lägenheter är överkomligt prissatta. Den huvudsakliga målgruppen för satsningen är hyresgäster med låg inkomst och som har erfarenhet av att befinna sig långt från ordinarie bostadsmarknad.

[Länk](#)

Trygghetsboendet Hydran

Sveafastigheter

Inom ramen för Sveafastigheters bestånd finns fler skraddarsydda boendelösningar för den som har andra behov än standard. Exempelvis trygghetsboenden som Hydran, där de boende är 65+ och har gemensamt vardagsrum och bovärd som ordnar med aktiviteter som gymnastik, vinprovning och kräftskiva. I kommande projekt utvecklas även boende där ensamstående med barn prioriteras och boende i form av hyrköpslägenheter för att sänka trösklarna till den ägda bostaden.

Prissättning

Prisdifferentierade bostäder

Älvstranden Utveckling AB

Behovet av bostäder till ett rimligt pris är stort i Göteborg och när kommunen står inför en hög bostadsproduktionstakt finns det en stor risk för ökad segregation. I samband med stadsutvecklingsprocessen i Frihamnen har Älvstranden Utveckling därför använt sig av markanvisningsprocessen för att ställa krav på prisdifferentierade bostäder snarare än högsta pris för marken.

[Länk \(sid 76\)](#)

Bostäder för alla

Trianon m.fl.

Trianon har tillsammans med PEAB, SEB, AB Grenspecialisten, Malmö stad och Malmö universitet deltagit i Vinnova-projektet Bostäder för alla. En ny finansieringslösning ska göra det möjligt för hushåll som saknar sparkapital till kontantinsatsen, men som har möjlighet att betala räntor och avgifter, att köpa och äga sitt boende. Pilot för projektet är Rosengård där Trianon ska uppföra 129 lägenheter varav hälften är bostadsrätter och hälften hyresrätter.

[Länk](#)

HSB Dela – en satsning på unga

HSB

Unga vuxna har på grund av de senaste årens kraftiga kreditrestriktioner mycket svårt att ta sig in på bostadsmarknaden. HSB Dela syftar till att hjälpa unga vuxna att ta sig in på bostadsmarknaden genom en modell där HSB går in och delar på köpet. HSB Dela innebär att HSB köper halva bostadsrätten och den unga bospararen köper den andra halvan, vilket inte bara halverar kontantinsatsen utan även sänker kravet på amortering. Den unga vuxna tecknar ett tio-årigt

samägandesavtal med HSB, men kan närsomhelst välja att sälja bostadsrätten och då säljs även HSBs andel. Senast tio år efter tillträdet ska den unga vuxna ha köpt hela lägenheten eller sålt den.
[Länk](#)

Låg hyra kopplat till tidigare investeringsstöd

Resona

Hyresrätter med låg hyra och lågt energibehov, delvis tack vare det nu nedlagda investeringsstödet i Säby kulle, Österåker. Resona har vinnlagt sig om att utforma hyreskriterierna så att fler kan bli aktuella för ett kontrakt. De har tex lägre inkomstkrav, och godkänner andra inkomster än enbart lön från fast anställning.

Samverkan

Åtta samarbetsinitiativ inom social hållbarhet

Magnolia Bostad

Genom att delta i olika samarbetsinitiativ arbetar Magnolia aktivt med mångfald, jämlikhet, integration, trygghet och hälsa. För Magnolia handlar socialt ansvar om hur Magnolia engagerar sig för en hållbar samhällsutveckling.

Fotbollbarhet

Magnolia stöttar runt 30 tjej- och damfotbolls föreningar i Sverige med bland annat sommarfotbollsskola för ökad integration och läxhjälp som underlättar för spelarna att stanna kvar i sin sport. Utöver detta utbildar Magnolia kvinnliga fotbollsledare för att inspirera och skapa förebilder. För att möjliggöra för fler att spela fotboll har Magnolia skapat en social fond. I den årliga rapport Fotbollbarhet beskrivs skillnad på de orter vi verkar.

Ownership

Magnolia är partner till Ownership för att möjliggöra forskning och framdrift kring kvinnors ägande.

Mitt Liv

Magnolia är partner till Mitt Liv, vars syfte är att aktivt bidra till en mer öppen och inkluderande arbetsmarknad. Magnolia Bostads medarbetare ges möjlighet att bli mentorer i Mitt Livs Chans – Sveriges största mentorprogram för akademiker med utländsk bakgrund som saknar jobb motsvarande sin kompetens.

Min Stora Dag

Magnolia är engagerade i Min Stora Dag för att stötta stiftelsen med att uppfylla önskningar och skapa viktiga pauser för barn och unga med allvarliga sjukdomar och diagnoser.

Her House

Magnolia samarbetar med Her House Foundation som stöttar, främjar och stärker kvinnor och barns hälsa genom boende och olika insatser i samhället.

Äldrekontakt

Genom Äldrekontakts volontärer får ensamma äldre möjlighet till möten som fyller livet med mening.

Social hållbarhet i byggfasen

Bostadsprojekt kan påverka det lokala samhället under byggtiden, genom exempelvis buller och byggtrafik, en paus i kommersiell och offentlig service och svåråtkomliga offentliga ytor. Samtidigt utgör genomförandefasen en potential att börja bygga identitet kring det nya området, att upplåta mark och lokaler åt tillfälliga verksamheter, och att kompensera lokalsamhället för negativa konsekvenser. Ett fåtal bostadsaktörer beskriver insatser för social hållbarhet på platsen under denna fas. Sociala klausuler gällande anställningar av personer långt från arbetsmarknaden eller bosatta i närområdet utgör ett viktigt undantag där flera bostadsaktörer gör insatser.

Ett urval av de identifierade exemplen beskrivs nedan:

Placemaker

Skandia Fastigheter

Placemaker – bolagets egenutvecklade platsutvecklingsverktyg – lanserades under 2020 och tillför nu bland annat attraktionskraft, hälsa och trygghet i flera utvecklingsprojekt. Ett sådant är Fabriksparken i Sundbyberg, med bostäder, arbetsplatser, skola, service och mycket mer. Mitt i området fanns en 3 000 kvadratmeter stor grusgrop, som ska bebyggas om några år. Med hjälp av Placemakers process har den nu aktiverats i form av en mångsidig aktivitetspark, med fokus på rörelse och samvaro. Bland annat finns här faciliteter för såväl padel, pingis och basket som styrketräning och yoga. Utöver de fasta stationerna finns också planer på att aktivera upp parken ytterligare, med food trucks, tillfälliga matmarknader, jympapass och dylikt.

[Länk](#)

Tidig aktivering av område med food trucks

BRABO

Innan byggstarten sker av de nya kvarteren i Inre hamnen i Norrköping har BRABO valt att aktivera området med både lunchservering och aktiviteter som en försmak på hur ett aktivt stadsliv kan komma att se ut i Inre hamnen i framtiden. Ett samarbete mellan BRABO och Östgöta kök har inletts och på plats finns en food truck i en härlig miljö bland växter, trämöbler och oljefat som gjorts om till ståbord. Här finns även pingisbord och basketkorg för den som vill aktivera sig under lunchen, ett konstgalleri i ett gammalt sädesmagasin (www.np33.se) och en klätterhall i ett gammalt vattentorn.

[Länk](#)

Fika på byggarbetsplatsen

Besqab

I Årsta bjöd Besqab in grannar och kunder till en eftermiddag med visning av maskiner och markberedningsarbetet. Barnen fick också leka med små grävmaskiner och traktorer i en sandhög som hade ordnats på plats för visningen. Grannar och kunder fick en chans att träffa Besqab och sina nya grannar, och fick se arbetsplatsen på lite närmare håll och större förståelse för vad som

händer i projektet. Efter de dammande arbetena var klara på byggarbetsplatsen tvättade Besqab fönstren och bytte filter för att underlätta vardagen hos en närliggande bostadsrättsförening.

Boendebyggarna, Vivalla

Skanska/ Örebrobostäder

När kommunala bostadsföretaget Örebrobostäder (ÖBO) skulle upphandla en entreprenad för fysisk upprustning av stadsdelen Vivalla valde bolaget att värdera förmågan att genomföra sociala investeringar i området. ÖBO:s ambition var att adressera segregationsfrågan i samband med upprustningen av bostadsbeståndet. Vinnande anbudsgivare, Skanska Sverige AB, tog tillsammans med ÖBO fram en modell för praktikplatser inom projektet för långtidsarbetslösa, Boendebyggarna, vilket genomfördes gemensamt av parterna tillsammans med Arbetsförmedlingen. ÖBO arbetade sedan tidigare strategiskt med sociala insatser i områden men projektet blev början på en metodutveckling för hur sociala frågor kan inkluderas i byggentreprenader.

Målet med Boendebyggarna var att 50-80 personer ska erbjudas praktik och utbildning underprojekttiden. Kravet för att få delta är att personen ska vara bosatt i Vivalla, vara arbetslös samt inskriven på Arbetsförmedlingen. Inget krav ställs på att deltagare ska ha erfarenhet av byggbranschen. Genom att deltagarna är boende i Vivalla ges de möjlighet att arbeta i projektet och därigenom delta i förändringsarbetet i sin egen boendemiljö.

[Länk](#)

Verktyg för social hållbarhet i byggskedet

RISE

Genom finansiering från Svenska Byggbranschens Utvecklingsfond har RISE har i samarbete med Brixly och Skanska testat, kvalitetssäkrat och vidareutvecklat ett verktyg som stödjer entreprenörer att arbeta med sociala hållbarhetsaspekter i byggskedet.

[Länk](#)

Lokalt samhällsengagemang

Peab

Peab eftersträvar ett närproducerat samhällsbygge vilket innebär att de så långt det är möjligt tar vara på de resurser de har lokalt i form av egen personal, egna insatsvaror och underentreprenörer. Det handlar också om att arbeta aktivt med sina miljömål och tar ett lokalt socialt ansvar.

Inom Peabs egenutvecklade projekt har de tagit beslutet att varje projekt ska sponsra det lokala föreningslivet med 25 Tkr. Genom [Peab Life](#) utvecklas sponsringsprojekt och samhällsengagemanget ett steg längre genom att kombinera sponsorskap med engagemanget hos Peabs medarbetare och deras gedigna kompetens kring ungdomar, utbildning och samhällsbyggande.

Arbetet kommer från och med 2023 att följas upp genom insamling av hållbarhetsdata för produktionsstartade projekt via Peabs CRM-system som även kommer att utgöra ett underlag i samband med exempelvis kvartalsrapporter.

Totalentreprenad som verktyg

Sveafastigheter

Sveafastigheters projekt genomförs på totalentreprenad. Det gör att Sveafastigheter har en viktig

roll i att aktivt ställa krav och arbeta med utbildning och uppföljning, för att främja bra arbetsvillkor och en säker arbetsmiljö hos leverantörerna. Sveafastigheter arbetar nära sina entreprenörer för att reducera arbetsmiljörisker och för att säkerställa att alla byggarbetsplatser lever upp till ställda krav. Det löpande arbetet innebär bland annat att skyddsronder görs varje vecka och att månadsmöten genomförs med alla inblandade entreprenörer för att planera och gå igenom arbetsmiljö och psykosociala aspekter.

I uppförandekoden för leverantörer, som togs fram 2019 och reviderades 2021, specificeras de minimikrav som Sveafastigheter ställer på leverantörer avseende förhållningssätt, arbetsmetoder och uppförande kopplat till exempelvis mutor och korruption, arbetsmiljö, respekt för mänskliga rättigheter och miljö. Sveafastigheters direkta leverantörer förväntas även i sin tur tillämpa dessa eller likvärdiga krav på sina underleverantörer till bästa förmåga. Alla underleverantörer på byggarbetsplatserna tar del av uppförandekoden i samband med upphandlingsunderlagen.

I projekten används även kravställan där projektspecifika minimikrav avseende social och miljömässig hållbarhet specificeras. Kravställan för leverantörer inkluderas i Sveafastigheters upphandlingsdokumentation vid upphandling värd minst 1 000 000 SEK. Det gäller såväl i projekt som i förvaltning. Som en del av uppföljningen av kravställan har Sveafastigheter möjlighet att genomföra revisioner. Uppföljning av arbetsmiljön har gjorts på varje projekt under året.

Sveafastigheter använder ett självvärderingsverktyg i syfte till att säkerställa att leverantörer efterlever kravställan och uppförandekoden för leverantörer. Verktöget verkar som underlag när Sveafastigheter utför riskutvärderingar på leverantörer och när beslut tas angående eventuella leverantörsrevisioner. Självvärderingsverktyget är även ett sätt för leverantörer att få en påminnelse om vilka krav och förväntningar som leverantören bör uppfylla.

[Länk](#)

Social hållbarhet i förvaltningen

Att arbeta med social hållbarhet i befintliga områden, som del av den löpande förvaltningen eller vid renovering, är det område där bostadsaktörerna presenterar de flesta av sina åtgärder. Det är ofta de kommunala bostadsbolagen som sticker ut som innovativa och som arbetar med ett helhetsperspektiv, men alltmer görs också av de privata aktörerna. Det är arbetet med social hållbarhet i utsatta områden som dominerar bland exemplen, men en del görs även i andra områden. Arbetet med social hållbarhet i förvaltningsskedet kan delas in i följande områden:



Ett urval av de identifierade exemplen beskrivs nedan.

Områdesutveckling och platssamverkan

Bagarmossen Smart-up

Stockholmshem

Stockholmshem står för flera klassiska exempel på områdesutveckling och platssamverkan, varav Bagarmossen Smart-up är ett. Projektet syftade till att stötta och sätta fart på lokala processer som kan bidra till social, ekonomisk och ekologisk hållbarhet i området. Genom att använda lokal kompetens och gå från idé till handling i stadsplaneringen ville Stockholmshem bidra till att Bagarmossen utvecklades hållbart och inspirera andra aktörer och stadsdelar. Lokal kreativitet och samhörighet togs tillvara som ett effektivt verktyg för en positiv stadsdelsutveckling i Bagarmossen. Tillsammans med lokala aktörer, företag och entusiaster tillvaratogs idéer som främjade hållbar utveckling för bagisbor och för Bagarmossen i stort. Projektets tre spår handlade om att skapa ett levande centrum, att främja kreativitet och entreprenörskap samt stadsodling.

[Länk](#)

Andra exempel av intresse från Stockholmshem inkluderar:

- Hållbara Hökarängen, där en av delarna var en satsning på konstnärlig verksamhet för att stärka områdets identitet ([Länk](#))
- Kvartersodling i Rinkeby och Hässelby som sköts av hyresgästerna tillsammans med stadsodlingscoacher från Boodla för att odla både gemenskap och trygghet ([Länk](#))

Gårdstensmodellen

Gårdstensbostäder

Gårdstensmodellen som bland annat bygger på hyresgästengagemang, sysselsättningsfrämjande insatser, fritidsaktiviteter och att fastighetsförvaltningens kontor finns lokalt. Gårdstensmodellen kan sammanfattas i insatser som främjar inkludering, samverkan, helhetssyn och långsiktighet. Av åtta ordinarie ledamöter i Gårdstensbostäders bolagsstyrelse är sex hyresgäster. De trettio medarbetarna i bolaget representerar tio nationaliteter och talar tillsammans 18 språk. Det finns ett strukturerat socialt arbete som vilar på samarbete med föreningsliv och företag. Förvaltningen har skapat 250 lokala jobb och sociala klausuler finns i all upphandling.

[Länk](#) (sid 89-90)

Samverkan i Hjulsta

Einar Mattsson

I Hjulsta på Järvaområdet har Einar Mattsson ett lokalkontor där de har ett nära samarbete och dialog med sina hyresgäster. Einar Mattsson har även en bra kontakt med skola, stadsdelsnämnd, fastighetsägarförening och polisen. Samverkan ger goda förutsättningar att skapa trygghet i området. Förutom den dagliga kontakten med de boende arrangeras aktiviteter som Hjulsta dagen, fotbollsturnering för barn, sponsring av simskola på sommaren och stöttar läxhjälp i Hjulstaskolan. I tillägg stöttar Einar Mattsson genomförandet av den årliga Järvaveckan, en mötesplats för samtal om politik och samhällsfrågor. Tryggheten ökar över tid i AktivBo mätningarna vilket är positivt för områdets attraktivitet. Trygga människor som känner sina grannar bryr sig om sina hus och bostäder vilket är positivt för oss som fastighetsägare.

Campus Tensta

Hemsö

Områdesutveckling och platssamverkan sker inom både förvaltning och projektutveckling. Hemsö arbetar särskilt med detta i utvecklingen av Campus Tensta där en befintlig byggnad (Tensta gymnasium) renoveras parallellt med att nya hyresgäster kontrakteras. Under denna fas aktiveras Tensta Träff genom Rädda barnens uthyrningsverksamhet, etableringen av Hawo-Tako café samt olika aktiviteter i Pilparken. Några av aktiviteterna är workshops, cykelskola och isbana. Aktiviteterna i genomförs i samverkan med olika aktörer som Unga berättar, Stadsdelsförvaltningen, Rinkeby run mfl.

Samhällsansvar

Yalla Rinkeby

ByggVesta

Yalla Rinkeby är ett arbetsintegrerat socialt företag i Rinkeby som initierats av ByggVesta. Företaget driver catering, konferensverksamhet och café som serverar hemlagad mat av hög kvalitet. Målet med Yalla Rinkeby och liknande samhällsförbättrande åtgärder är att skapa arbetstillfällen, bidra till en ökad ekonomisk självständighet och integrera personer i lokalsamhället.

[Länk](#)

Yalla trappan

Trianon

Yalla Trappan är ett arbetsintegrerande socialt företag och kvinnokoopertiv som startade på Rosengård i Malmö 2010. Målsättningen är att skapa arbetstillfällen för utlandsfödda kvinnor med liten eller ingen arbetslivserfarenhet och bidra till ökad självkänsla och självständighet.

Våren 2020 tecknade Yalla Trappan och Trianon ett hyres- och samarbetsavtal för en café- och serveringsverksamhet i Lindängen. Samarbetet ska få fler kvinnor i sysselsättning, stärka kvinnors självständighet och hälsa, men också bidra till en ökad trygghet och service i närområdet. Yalla Trappan har nu café och servering i bottenplan i Trianons fastighet på Munkhättegatan i Lindängen i Malmö.

[Länk](#)

Relationsförvaltning

Stena Fastigheter

Stena har tagit fram en förändringsteori – Relationsförvaltning - för socialt hållbar fastighetsförvaltning. Bland insatser som följs upp är sommarjobb för ungdomar, trygghetsfrämjande insatser, jobbskapande, effekter av läxhjälp, timmar i sociala aktiviteter och tillgång till delningstjänster.

I Fisksätra används relationsförvaltning, vilket innefattar olika sociala initiativ från fastighetsägaren i samverkan med hyresgäster, kommunen samt andra lokala aktörer. Inriktningen är framför allt mot barn och ungdomsverksamhet men innehåller även riktade integrationsinsatser och projekt som avser att mobilisera hyresgäster och andra ideella aktörer i närområdet.

[Länk](#)

Stiftelsen Momentum

Trianon och MKB

2019 bildade Trianon och MKB den allmännyttiga stiftelsen Momentum som ska investera i och stödja insatser för ökad trygghet och social hållbarhet i Malmö. Fokus ligger på integration och social sammanhållning, omsorg om barn och ungdomar samt trygghet för boende. Geografiskt fokus är i första hand områdena Rosengård och Nydala-Hermodsdal-Lindängen och primär målgrupp för insatser som stiftelsen stöttar är barn upp till 12 år.

[Länk](#)

Project Playground och Talangakademin

Wallenstam

Den ideella organisationen Project Playground erbjuder barn och unga en trygg och säker plats där de genom kapacitetsstärkande, utbildande och utvecklande program samt psykosocialt stöd får utrymme att växa i sin personliga utveckling. I dagsläget bedriver Project Playground sin verksamhet på flera skolor i Sundbyberg, deras program sker efter skoltid och består av livskunskap, lekfullhet, utmanande och självstärkande fritidsaktiviteter. Wallenstam har även byggt och upplåtit en lokal till Project Playground i Hallonbergen. Lokalen har sedan år 2017 fungerat som ett centrum för verksamheten och dess deltagare.

[Länk](#)

Wallenstam är tillsammans med två andra fastighetsägare och Sundbybergs stad också initiativtagare till Talangakademin i Sundbyberg. Talangakademin är en verksamhet vars koncept syftar till att ge boende i Hallonbergen som har svårt att ta sig in på arbetsmarknaden en chans att

bli en uppskattad resurs för det lokala näringslivet och på så vis ta ett steg närmare ett jobb. Som fastighetsägare och stadsutvecklare i området ser Wallenstam Talangakademien som ett gott initiativ som kan bidra till en fortsatt positiv utveckling av området på lång sikt.

[Länk](#)

Världens Bästa Ställe

Ikano Bostad

Världens Bästa Ställe är en lokal i Rågsved som byggts om för att på förmiddagarna erbjuda seniorverksamhet, med ambitionen framåt att kunna erbjuda fritidsverksamhet för mellanstadiebarn på eftermiddagen.

Ikano Bostad driver även Ikano Akademin i Hagsätra/Rågsved i södra Stockholm och i Västerås. Sedan starten har 84 ungdomar gått Ikano Akademin och av dem har 81 sedan fått arbete hos andra företag eller börjat studera.

I Hagsätra och Västerås erbjuds också läxhjälp i samarbete med Stiftelsen Läxhjälpen.

[Länk](#) (sid 28)

Inkluderande kriterier

Resona

Resona kommer inom kort börja upplåta lägenheter till Stockholm Stadsmission, både Bobyrån och Bostad först. Bobyrån agerar mellanhand mellan fastighetsägare och strukturellt hemlösa. Det rör sig om människor utan problematik, men de saknar kötid och kontakter. Det kan tex vara en nyhitflyttad familj, någon som lämnar en relation och därmed står utan bostad, eller någon som inte har fast inkomst och därmed inte kommer ifråga genom de vanliga köerna. Bobyrån hyr av oss och hyr ut i andra hand till dessa personer. Under ca 18 månader är Bobyrån med och ser till att hyran betalas, att hyresgästen sköter sig osv. Om allt går bra övergår kontraktet sedan till ett förstahandskontrakt, och Bobyrån får en ny lägenhet att förmedla till en annan behövande. På detta sätt kan människor i stort behov av bostad komma in på bostadsmarknaden och faktiskt få ett förstahandskontrakt. [Länk](#)

Vilundaparken

BRABO

BRABO har länge drivit idén om att utveckla området kring Vilundaparken i Upplands Väsby. Under 2016 inleddes ett samarbete med kommunen för att gemensamt verka för att utforma konceptidéer och visioner för området. Två år senare stod den nya 4 000 kvm stora aktivitetsparken klar med skatepark, pumptrack, utegym, klättervägg, dansyta och lekpark.

Parken har blivit mycket populär och har ökat tryggheten i området, samtidigt som det skapat en mötesplats för barn och ungdomar som främjar spontanidrott. Sedan invigningen har BRABO varje sommar anställt sommarjobbare som lånat ut skateboards, sparkcyklar och hjälmar till alla besökare, helt gratis!

Samverkan i Hagsätra, Skärholmen och Husby

Sveafastigheter

Sveafastigheter samarbetar med En Frisk Generation i Hagsätra. En till två gånger i veckan arrangeras öppna rörelseaktiviteter för barn. Engagemanget kommer följas upp genom utformningen av en "Pep-park" i samarbete med Generation Pep för rörelse i Sveafastigheters fastighetsprojektet Hagsätra Hub.

I likhet med fysisk aktivitet råder ojämlikhet i skolframgångar i samhället, där barnen i de socioekonomiskt svagare områdena har sämre skolframgångar än andra, varför Sveafastigheter arbetar med Lärhjälpen för att öka skolframgångarna i Lillholmskolan i Skärholmen.

I Husby samarbetar Svefastigheter med ChangersHub som demokratiserar framgång. Under året har KistaHuben etablerats på plats i Järva. Genom verksamheten har unga i lokalsamhället fått möjlighet att utveckla sina förmågor och utvidga sina kontaktnät. Exempelvis har ett fotografiprojekt genomförts där unga arbetat med fotografering och redigering tillsammans med en professionell fotograf, där resultaten visats i en utställning i KistaHuben.

Järvaveckan

Hemsö

Hemsö är företagspartner till Järvaveckan i Stockholm och Frihamnsdagarna i Göteborg. Arenorna vill möjliggöra allas röster och minska avståndet mellan politiker och medborgare. Järvaveckan till att öka förutsättningarna för alla medborgare att engagera sig politiskt, delta aktivt i samhället och sätta sina prioriterade frågor på den politiska agendan. Frihamnsdagarnas syfte är att stärka demokratin och bidra till samhällsförändringar som ökar hållbarheten i alla dimensioner.

Tingbjerg

NREP

NREP arbetar för att återuppliva visionen om Tingbjerg som ett genomtänkt bostadsområde med ljusa och rymliga bostäder till överkomliga priser. Genom att erbjuda bostadsrätter till mycket attraktiva priser strävar NREP efter att öka mångfalden i området. För att få köpa en radhusbostad måste familjer motivera varför de vill flytta till Tingbjerg och vad de vill bidra med. Målet är att behålla och locka till sig familjer som vill vara med och skriva nästa kapitel i Tingbjergs historia som en inkluderande och mångfacetterad stadsdel.

Tingbjergs utveckling kräver en holistisk syn på stadsplanering och samarbete mellan olika intressen. Tillsammans med Köpenhamns Kommun, skickliga arkitekter och bostadsorganisationerna SAB v. KAB och fsb, har NREP utvecklat lokal- och utvecklingsplaner för Tingbjerg som ska främja sunda gemenskaper.

NREP arbetar i partnerskap och tillsammans med lokala aktörer i Tingbjerg för att stödja och främja de många goda initiativ som redan finns i området. Detta sker genom samarbete med Tingbjerg Challenge, ett årligt lokalt lopp och barnfestival med upp till 1000 deltagare varje år. Genom att erbjuda hjälp med kommunikation och marknadsföring syftar vi till att skapa positiv uppmärksamhet och locka fler Köpenhamnare till Tingbjerg. Samtidigt har projektet som mål att dra trafik till den nya webbplatsen Tingbjerg.dk.

[Länk](#)

Boendedialog och delaktighet

Inkluderande kommunikation

Stångåstaden

Stångåstaden i Linköping menar att ett företag som finns för alla måste kunna kommunicera med alla. Bostadsbolaget har därför skapat en egen handbok för inkluderande kommunikation. I handboken finns därför riktlinjer och checklistor för både bilder, texter, hemsidor, grafisk formgivning, möten och filmer.

[Länk](#)

Boende röstar om konstverk

Familjebostäder

Familjebostäder låter hyresgästerna rösta om motivet på muralmålningar som smyckar fasaderna på deras bostäder. Initiativet är en del i arbetet att skapa trygghet och trivsel i bolagets områden.

[Länk](#)

Barns delaktighet

Hysesbostäder i Norrköping

Familjeintervjuer inför renoveringar, synpunktsinsamling på lekplatser och koncept för tjejs plats i det offentliga rummet – det är några exempel på hur Hysesbostäder i Norrköping arbetar för barns delaktighet.

[Länk](#)

Kristianstadsbyggen

Kristianstadsbyggen har nyligen startat ett pilotprojekt för att ge barn större möjligheter att påverka lekplatser och utemiljöer. Synpunkterna samlas in genom en ny metod, speciellt anpassad för barn.

[Länk](#)

Järva kvinnor

Svenska bostäder

I Järva har ett kvinnonätverk bildats som ett nytt forum för lokalt engagemang, för att skapa samarbete inom och utanför stadsdelen.

[Länk](#)

Trivselgrupper

BRABO

I vissa av BRABOs fastigheter har de startat trivselgrupper som består av de boende i huset. Detta gjordes för att hitta ett sätt att få hyresgästerna mer engagerade i sin bostad och de allmänna ytorna samt skapa en bättre samhörighet bland grannarna. BRABO kan tex bidra med presentkort på trädgårdsbutik och grill. BRABO har möten flera gånger per år för att tillsammans diskutera saker som trygghet, avfall, klimatavtryck och ökad samhörighet. En handlingsplan tas fram för aktiviteter och förbättringar som ska genomföras under året.

Tidig dialog

Genova

Genom att ta initiativ att söka upp allmänheten – i stället för att vänta sig det omvända – säkerställer Genova en större inkludering i vilka röster som är med och formar projektet.

Viby

Genova initierade tidigt en medborgardialog för att lyssna och lära av boende och verksamma i Vibys närområde. Man pratade med idrottsföreningar, träffade kommunens näringsliv och hade en tät och intensiv samverkan med flera förvaltningar på kommunen. Det framträdde snart en gemensam vilja från de inblandade parterna att återuppliva Viby med nya funktioner och värden. Genom att skapa en ny stadsdel fanns möjlighet att binda samman bostäder, arbetsplatser och kommunikationer – samtidigt som den nya helheten kunde bidra till ännu bättre livsmiljöer. Med den här avgörande dialogen som utgångspunkt gick Genova till ritbordet.

Segerdal

I centrala Knivsta genomförde Genova en tidig medborgardialog – dels i syfte att lära och lyssna av erfarenheter och kunskap om platsen, dels för att hitta värden och kvalitéerna som deltagarna fick identifiera utifrån olika tema – vad är en småstads för dig? Vilka mötesplatser finns, vad är det tryggt och otryggt och var är det härligt att vara. Dialogen sammanställdes till en rapport som sedan utgjorde ett underlag för vidare planering.

Storvreta

Arbetet kring en tidig dialog har flera syften. Det handlar om att signalera att arbetet med att utveckla centrum har satt i gång och väcka intresse för processen. Det handlar också om att fånga upp kunskap om platsen idag, och att tidigt fånga viktiga värden och eventuella intressekonflikter, och på så vis bidra till en smidigare planprocess. Ytterligare ett syfte handlar om att inleda en dialog mellan kommunen och fastighetsägarna om en gemensam vision för platsen.

Gemenskapande

Bostadssociala samordnare

Heimstaden

Heimstaden har så kallade bostadssociala samordnare. De verkar i regel regionalt, men i större bestånd kan de finnas även lokalt. Samordnarens uppgift är att finnas tillhands och ta fasta på de behov och önskemål som dyker upp, alltifrån att hjälpa till att organisera läxhjälp så att barnen i området klarar skolan till att ordna fritidssysselsättning åt ungdomar eller traineeutbildningar åt de lite äldre unga.

[Länk](#)

Visning av lägenhet och mingel med grannar innan inflytt

Sigtunahem

Sigtunahem har börjat ordna visningar av hyresgästens nya lägenhet inför inflytt i nyproduktion, som ett led till nöjdare kunder och en del av arbetet för social hållbarhet och grannsamverkan.

[Länk](#)

Hälsa på din granne

ByggVesta

Genom en hållbar bilaga till hyresavtalet skapar ByggVesta en gemensam grund med hyresgästerna för det gemensamma ansvaret och åtagandet för minskad klimatpåverkan och en hållbar livsstil. Kontraktet innehåller huvudprinciper kring energi, värme, källsortering, biologisk mångfald, grön mobilitet och sociala åtgärder som uppmuntrar till trygghet och delaktighet. Hyresgästerna uppmuntras att hälsa på grannarna och främja en trygg gård genom att hålla rent och ta hand om de gemensamma utrymmena.

[Länk](#)

Grannskapsakademin

Bergsundet

Grannskapsakademin skapar förutsättningar för mer gemenskap och ökad trygghet bland de boende. Genom att tilldela några av hyreskontrakten till personer som får axla rollen som sociala lotsar är ambitionen att skapa en kultur där människor både ser varandra och tycker det är naturligt att säga hej och byta några ord i hissen. Tanken med de sociala lotsarna är att bryta isen och sätta en god kultur i fastigheten. Först ut att tillämpa det nya konceptet blev en nybyggd fastighet i Hökarängen.

[Länk](#)

Välkomstvärdar

ByggVesta

Välkomstvärdar är en satsning som ämnar få nyinflyttade hyresgäster att bättre trivas och snabbare komma på plats i sina bostadsområden. Ambitionen är att skapa en så trygg och välkomnande boendemiljö som möjligt genom att vara en närvarande och personlig förvaltare.

[Länk](#)

Gårdsfester

Olov Lindgren

Olov Lindgren anordnar hyresgästaktiviteter för att öka trivsel och trygghet, samt förbättra samverkan mellan hyresgästerna. I Tensta anordnades exempelvis gårdsfester med blomplantering, popcorn, mjukglass, fågelholksbyggnation och grillning, och även en dags fotbollscamp för barn och ungdomar tillsammans med Brommapojkarna. De senaste somrarna har man bidragit till Spårvägen Simförening och deras simskoleverksamhet på Järvabadet vilket varit uppskattade aktiviteter i början av sommarlovet.

[Länk](#)

Bogemensamma aktiviteter

Sveafastigheter

Sveafastigheter stärker gemenskapen genom att arrangera bogemensamma aktiviteter som korvgrillning och gemensam cykelmeck.

De gör även mer omfattande riktade insatser för att motverka ensamhet hos de boende. I samband med inflytt i området Svanen i Uppsala erbjöds nyblivna grannarna att vara med i Buddyslingan ett initiativ från Ensamhetsrevolutionen där grannar kopplas samman för att lära känna varandra genom egna valda mål. Det kan exempelvis vara mål om att göra tio armhävningar

om dagen, ringa en släkting varje dag eller att bädda sängen. Det var en uppskattad aktivitet som ledde till att egna initiativ togs för att umgås.

[Länk](#)

Kvartersråd

SKB

Som medlemsägd förening medverkar SKB till en ökad gemenskap och trygghet. Föreningen bygger på att både boende och köande medlemmar är delaktiga och engagerade. Förtroendevalda medlemmar driver och utvecklar tillsammans frågor i föreningen och ute i kvarteren finns kvartersråd där de boende själva gör aktiviteter och driver viktiga frågor. De är också en viktig länk mellan medlemmarna och SKB.

[Länk](#)

Gemensamma aktiviteter

Genova

Sankt Lars

Under 2021 förvärvade Genova bland annat ett tidigare mentalsjukhusområde i Sankt Lars i Lund, en vacker kulturmiljö med en grönskande innergård. Här hittar man idag moderna kontor – både stora och små lokaler. De cirka 20 000 kvadratmeterna hyrs ut till flera olika företag som är verksamma inom olika branscher. Här har Genova anlitat en personlig tränare som erbjuder gratis gruppträning på innergården för de som jobbar här. Då får människor lämna kontoren och lära känna varandra samtidigt som de hinner träna. Det är ett sätt att få folk att trivas, känna en gemenskap och bli långsiktiga hyresgäster – vilket är bra för hela området. Att befolka platsen och skänka trivsel och trygghet under dygnets alla timmar löper som en röd tråd genom Genovas projekt. En nära relation med kommuner och föreningslivet gör att man kan hitta kreativa lösningar som gynnar alla.

Taket på Rustabutiken i Nacka

På taket till en av Genovas handelsfastigheter i Nacka har det anlagt en fotbollsplan i konstgräs. Kommunen hade uttryckt att det fanns för få fotbollsplaner och det är svårt att få plantid för knatteverksamhet. Nu är fotbollsplanen öppen för föreningslivet och dessutom är det positivt att Genova skänker liv till platsen även på kvällstid. Något som kommer platsen till gagn under tiden Genova planerar för utveckling.

Jobbskapande

Minskad arbetslöshet i bostadsområdena

Trianon

Trianon har som mål att minska arbetslösheten i sina bostadsområden. Detta görs genom att:

- Via sociala klausuler ställa krav på Trianons entreprenörer att 20 arbetslösa personer ska komma i arbete.
- Erbjuda 6 personer som är bosatta i bolagets bostadsområden visstids-/timanställning.
- Skapa 100 sommarjobb till ungdomar boende i Trianons områden

[Länk \(sid 25\)](#)

Jobbskapande

Heimstaden

Heimstaden har som mål att ge 100 jobb per år till ungdomar, ha minst 3–4 % lärlingar i sina projekt, och att skapa arbetstillfällen genom självförvaltning.

[Länk](#)

Qvinna

Botkyrkabyggen

Nio tidigare långtidsarbetslösa kvinnor i Fittja arbetar numera med att städa, lära sig svenska och sprida trygghet och trivsel i sitt bostadsområde. Projektet är en jämställdhetssatsning som är en del i Botkyrkabyggens hållbarhetsarbete. Kvinnorna är anställda under ett år och tanken är att de ska kunna jobba kvar hos Botkyrkabyggen efter det. Planen är också att projektet ska spridas till fler förvaltningsområden inom beståndet. Botkyrkabyggens vision är att 100 kvinnor arbetar ute i förvaltningsområdena år 2025.

[Länk](#)

Järvaveckan

Hemsö

Under Järvaveckan 2023 kommer Hemsö anställa ett antal ungdomar som värdar för Hemsös tält.

Trygghetsskapande

Örat mot marken

Trianon

Ett samarbete som socialtjänsten har med polisen, skolan, fritidsförvaltningen, förskolan, räddningstjänsten, hemtjänsten och fastighetsägare, för att kunna fånga upp gemensamma frågor och arbeta med trygghetsfrågor. Trianon deltar regelbundet för att öka tryggheten i bostadsområdena i södra och östra Malmö.

[Länk](#)

Safe growth

Helsingborgshem

I Drottninghög pågår ett arbete för att minska brottsligheten och öka tryggheten enligt en kanadensisk metod. Enkelt uttryckt handlar *Safe growth* om att invånarna i ett brottsutsatt område själva ska föreslå åtgärder för att göra det egna området tryggare. Det kan handla både om fysiska förändringar – som ökad belysning och lägre buskage – och sociala insatser, som fler offentliga verksamheter och mötesplatser.

[Länk](#)

Trygga trappan

HUGE

Trygga trappan är ett etablerat koncept i samarbete med polisen. I korthet går det ut på att fastighetsägaren ger polisen befogenheter att avhysa obehöriga i deras hus. De som inte har anledning att vara i huset kan få böter direkt av polisen.

[Länk](#)

Huskurage

Willhem

Huskurage är en policy och arbetssätt som riktar sig till bostadsrättsföreningar och bostadsaktörer. Grannar agerar vid misstanke om våld i hemmet.

[Länk](#)

Genova

I samtliga bostadsfastigheter har Genova infört Huskurage, ett initiativ för att förebygga, förhindra och stoppa våld i hemmet och i nära relationer. Metoden innebär att genom att sprida kunskap om våld och civilturage få grannar att agera vid oro för att någon far illa i sitt hem. Policyn sitter uppe i gemensamma trapphus och en bok för att utbilda våra hyresgäster om hur de ska agera om de befärs att någon granne blir utsatt för våld delas ut vid varje inflyttning.

Områdesvärdar, Skarpnäck

Stockholmshem

En viktig framgångsfaktor i Skarpnäcksliftet handlar om att skapa social kontroll med hjälp av ökad vuxennärvaro och att ungdomarna engageras och får jobb i området. Stiftelsen På Rätt väg ansvarar för en del av det operativa arbetet i stadsdelarna och driver en ungdomsgård i Bagarmossen för unga över 18 år. Ungdomar från området erbjuds anställning som "områdesvärdar", vilket innebär att de har i uppdrag att se efter området på kvällar och nätter genom rondering i Stockholmshems hus, jobba relationsskapande med andra ungdomar, öka tryggheten för de boende och rapportera avvikelser som till exempel trasig belysning, bråte i källargångar, klotter och skadegörelse efter varje arbetspass.

[Länk](#)

Trivselgrupper

Ikano bostad

Grannar som känner varandra trivs också bättre i sitt bostadsområde. Genom kundaktiviteter i både vårt hyresrättsbestånd och i de nya bostadsprojekten försöker Ikano Bostad göra det enklare att lära känna sina grannar. Det är också ett sätt att öka tryggheten och den gemensamma ansvarskänslan i bostadsområdet. I hyresrättsbeståndet hjälper de också till att starta upp trivselgrupper och stöttar med finansiering av aktiviteter.

[Länk \(sid 17\)](#)

Ett brett grepp på trygghetsarbetet

Sollentunahem

Sollentunahems trygghetsarbete är konkret och består av en bred palett av insatser, däribland:

- Samarbete med polisen och andra fastighetsägare för en tryggare miljö
- Effektiv samordning för trygghet (EST)
- Trygghetsvandringar
- Trygghetsvårdar
- Åtgärddar klotter, krossade fönster eller trasiga glödlampor snabbt
- Förhindrar olovlig andrahandsuthyrning
- Minskar oönskat trapphushäng med hjälp av störningsboxar
- Enkelt att rapportera upplevd otrygghet

[Länk](#)

Bostadssociala kontrakt

Flera bostadsbolag öronmärker en andel av sitt bestånd för behövande grupper. Exempelvis:

Enprocentsmålet

Wallfast

En procent av samtliga lägenheter som Wallfast äger, vilket för närvarande innebär ett 40-tal bostäder, ska hyras ut som till exempel försöks- och träningslägenheter eller som platser på olika typer av gruppboenden.

BoSociala kontrakt

Heimstaden

Minst 3% av hyreskontrakten ska vara sociala kontrakt med fokus på utsatta grupper i stort behov av ett tryggt hem. Lägenheter förmedlas bland annat genom 2nd Chance Stödboende för socialt utsatta grupper.

Träningslägenheter

Wåhlin Fastigheter

För personer som missbrukat droger, varit illa och har sociala problem eller saknar nätverk och kontakter i Sverige kan en träningslägenhet vara ett viktigt steg på vägen till den stabilitet som ett eget boende innebär. Samarbete med föreningen Skyddsvärnet.

Sociala hyreskontrakt

Sveafastigheter

Sveafastigheter samverkar med flera idédrivna organisationer för att förmedla bostäder till grupper som annars har svårt att få ett förstahandskontrakt och riskerar att bli fast på andrahandsmarknaden. Vid inflytt i nyproducerade hus erbjuds alltid 5-10 procent av lägenheterna till kommunen som sociala kontrakt.

Bostad först och Passus

Stena Fastigheter

Stena Fastigheter hyr ut lägenheter som ska användas för Bostad först genom Stockholms Stadsmission. Bostad först innebär att personer med särskilt stora svårigheter på bostadsmarknaden erbjuds bostad. Till skillnad från konventionella sociala kontrakt finns inga krav på att hyresgästen först ska upphöra med sitt eventuella missbruk eller vara drogfri. Modellen utmanar det etablerade arbetssättet, men har enligt både svenska och internationella studier varit framgångsrik.

I projektet Passus, en avhopparverksamhet för dem som vill lämna ett kriminellt gäng eller en brottslig livsstil, upplåter Stena Fastigheter varje år sex nya lägenheter via organisationen Fryshuset. Stena Fastigheter arbetar också med flera organisationer för att ordna bostäder till våldsutsatta kvinnor.

Minskad hemlöshet

Trianon

Trianon har som målsättning att bidra till att minska hemlöshet och erbjuder 60 av bolagets uppsagda lägenheter för att motverka hemlöshet. För att erbjuda en bostadslösning till hemlösa och även arbeta för att hjälpa dessa till långsiktiga hyreskontrakt lämnar Trianon lediga lägenheter till Malmö stad. Efter ett år är målet att kontraktet ska kunna överföras på hyresgästen, vilket är ett tryggt tillvägagångssätt för både individen och för Trianon. Hittills har 99 procent av sådana hyreskontrakt övertagits av hyresgästen med utmärkt resultat för alla parter.

Flexibla uthyrningskriterier

Trianon

Trianons uthyrningskriterier utmärker sig för att ha flexibla krav på inkomster för att få hyra en lägenhet. Medan flera i branschen kräver fast anställning samt en nettoinkomst motsvarande 2 x månadshyran kräver Trianon en nettoinkomst motsvarande 1 x månadshyran och tillåter olika slags anställningsformer, till exempel timanställning. Försörjningsstöd godkänns som inkomst för 10% av bolagets uppsagda lägenheter. De lediga lägenheterna där försörjningsstöd godkänns som inkomst finns att söka på Boplats Syd.

[Länk](#) (sid 29)

Vräkningsförebyggande arbete

Svenska Bostäder

Svenska Bostäder har ett nära samarbete med stadsdelsförvaltningarna när de upptäcker hyresgäster som har behov av stöd. Proaktivt arbete genomförs gemensamt för att undvika hyresskulder, störningar, vanvård och i förlängningen avhysningar.

[Länk](#) (sid 25)

Värdiga vräkningar

Telge Bostäder

”Egentligen vill man aldrig avhysa ett barn. Men när vi måste göra det så vill vi göra det så bra och så värdigt som möjligt”.

I första hand arbetar socialtjänsten och Telge Bostäder för att förebygga och förhindra att barnfamiljer behöver vräkas, exempelvis genom avbetalningsplaner och längre tidsfrister. Bostadsbolaget planerar också för att införa automatiserade sms-påminnelser vid sena hyresinbetalningar.

Bostadsbolaget och socialtjänsten försöker också i förväg ta reda på om det bor barn i lägenheten. Folkbokföringen visar inte alltid hela verkligheten.

Om en avhysning måste ske så ska den vara synkad med alla dem som kommer till lägenheten. Socialtjänsten ska göra sitt, kronofogden sitt och hyresvärden gör det de måste göra.

[Länk](#)

Tingbjerg

NREP

Som en del av NREP:s engagemang för socialt ansvar, arbetar NREP med bostadssociala kontrakt i Tingbjerg. Detta innebär att NREP, tillsammans med de lokala sociala bostadsorganisationerna, skapar ramar för att stödja de boende i området. Genom att erbjuda rådgivning, stöd och utbildning i frågor som rör ekonomi, hälsa och socialt samspel, arbetar NREP för att skapa en trygg och hållbar boendemiljö för alla.

[Länk](#)

Renovering

Rimlig renovering

Trianon

Trianon renoverar lägenheter på en nivå som många kan efterfråga, alternativt uppgradera till en större lägenhet i takt med att familjen växer. Renoveringar sker enbart vid omflyttning och genererar begränsade standardhöjningar med en generell höjning om endast 1 000 -2 000 kronor i månaden beroende på lägenhetsstorlek.

[Länk](#)

Eriksbergsmodellen - renovering med kvarboendegaranti

Uppsalahem

Eriksbergsmodellen är Uppsalahems en renoveringsmodell, framtagen efter dialog med hyresgästerna och en önskan om att renovera i olika nivåer. Utgångspunkten för modell är att hyresgästen om det är möjligt ska kunna välja till olika åtgärder till renoveringen.

[Länk](#)

Hyresgäster får välja renoveringsnivå

Sigtunahem

Inför varje stamrenovering har alla hyresgäster fått göra individuella val för sina lägenheter. De som har valt mini-alternativet har fått ett nytt badrum, i midi-alternativet har även köksrenovering ingått och de hyresgäster som har valt maxi-alternativet har fått sina lägenheter helrenoverade till nyskick.

[Länk](#)

Prispressade renoveringar

Uddevallahem

Genom att satsa rejält på noggranna förarbeten inför upphandlingar har Uddevallahem kunnat hålla nere kostnaden för sina renoveringar eftersom de så kallade ätorna (ändringar, tillägg och avgående arbeten) har minskat kraftigt.

[Länk](#)

Rullande ROT

Victoriahem

En modell med "rullande ROT" där renovering av miljonprogrammets hyresbostäder kombineras med bostadssociala insatser.

[Länk](#)

Mätning och uppföljning

Svårigheterna med att mäta och följa upp insatser för social hållbarhet, och bristen på standarder och Key Performance Indicators (KPI) för detta, är tydlig i kartläggningen. Såväl bostadsaktörer som finansiärer efterlyser en taxonomi för social hållbarhet, vilket exempelvis skulle göra det lättare att mäta och aggregera resultat, samt följa upp utfallet på olika åtgärder.

De exempel på mätning och uppföljning som framkommit i kartläggningen faller inom tre kategorier:

1. Att mäta effekter på **åtgärdsnivå**, genom att följa upp vilka åtgärder för social hållbarhet som har genomförts. Detta förutsätter dock att åtgärderna faktiskt bidrar till social hållbarhet.
2. Att mäta effekter och förändring **i de egna fastigheterna**, exempelvis ökad trygghet, kundnöjdhet eller minskad utflyttning
3. Att mäta effekter **på samhällsnivå**, exempelvis ökad förvärvsfrekvens i området.

Ett urval av de identifierade exemplen beskrivs nedan:

Mätningar i kundnöjdhet

Nöjd-Kund-Index är det i särklass vanligaste verktyget för att mäta kundnöjdhet och förändringar i ett område över tid. Mätningarna används både som ett sätt att följa upp genomförda insatser, och som ett sätt att ge de boendes en röst i planeringen av nya insatser.

NKI-enkät

Trianon

I samarbete med AktivBo delades en NKI-undersökning ut till samtliga 2 000 hushåll i Lindängen och Hermodsdal som ett första steg för att ta reda på vad de boende tycker om Trianon som hyresvärd, bostaden, fysisk och social miljö. Både hyresgäster och medarbetare har involverats i arbetet som ska generera både fysiska och sociala förbättringar i områdena. Arbetet bedrivs som ett långsiktigt projekt med internt engagemang inom förvaltning, fastighetsskötsel, affärsutveckling och kommunikation. Projektet ska bli en införlivad del i förvaltningen och syftar till att öka trivseln, tryggheten och på längre sikt även fastighetsvärdena.

[Länk](#) (sid 21)

NKI- tre typer av mätningar

Genova

Genova genomför tre typer av kundmätningar; marknadsundersökning, nöjd kundundersökning och nyproduktionsundersökning.

Marknadsundersökning genomförs inför att Genova utvecklar ett nytt bostadsprojekt. Genom att fråga de människor som anmäler intresse för projektet om vad de efterfrågar i form av exempelvis bostadsstorlek, upplåtelseform och mobilitet har Genova möjlighet att anpassa utformningen av produkten.

Genova genomför heltäckande NKI-undersökningar av hela förvaltningsbeståndet (både bostäder och kommersiellt) i samarbete med Aktiv Bo en gång vartannat år. Genova ställer även frågor om upplevelsen av den personliga tryggheten i området och förtroendet för Genova som hyresvärd, som är underlag för Aktiv Bo:s index om social hållbarhet. Resultatet av mätningen redovisas och

analyseras med hela förvaltningsorganisationen som underlag för att utveckla Genovas processer och produkt.

I samband med tillträden i nyproduktion genomför Genova även en Nyproduktionsmätning för att hela tiden utveckla produkten i kommande produktioner efter kundernas önskemål och behov.

Vår stad (Our City)

Atrium Ljungberg

AL har utvecklat ett index för social hållbarhet, där de arbetar med frågan utifrån sitt perspektiv som fastighetsutvecklare och fastighetsägare. Indexet som kallas "Vår stad" bygger på principer för hållbar stadsutveckling som har systematiserats, för att göra arbetet metodiskt och mätbart. Index för socialt hållbara platser är baserat på:

- trygghet, trivsel och tillgänglighet
- närhet, möten & flexibilitet
- ekosystemtjänster & klimatanpassning
- identitet, historia & mångfald
- dialog & delaktighet.

AL har satt upp målet att 2030 ska alla sammanhängande platser, där de har fler än en solitär byggnad, ska nå 90 % på indexet till 2030. Målet socialt hållbara platser blir ett sätt för att se hur aktiviteter och åtgärder bidrar till att platser blir mer hållbara, och därigenom nå visionen alla vill leva i vår stad. Indexet är uppdelat i fem aspekter och indikatorer som syftar till att mäta och följa hur våra insatser påverkar och hur vårt arbete leder till mer hållbara platser, utifrån deras unika förutsättningar.

[Länk](#)

[Länk](#)

Värdeskapandeanalys Vivalla

Skanska

Efter att projektet Boendebyggarna i Vivalla (se sidan 15) avslutats genomförde Skanska en analys av vilka effekter denna sociala investering hade haft på samhällsekonomin, och vilka faktorer som ledde fram till ett lyckat resultat.

Analysen visade att den typ av sociala krav som ÖrebroBostäder anlagt i upphandlingen i Vivalla har lett till en social investeringskostnad på totalt cirka 3,5 Mkr, och till långsiktiga samhällsekonomiska vinster på cirka 110 Mkr.

[Länk](#)

Uppföljning utifrån samhällsfaktorer

Brunswick Real Estate (BRE)

BRE mäter effekterna av sitt hållbarhetsarbete utifrån ett antal samhällsfaktorer:

- Arbetslöshet (andel arbetslösa)
- Valdeltagande (% som röstar)
- Trygghet trygghetsmätningar
- Ekonomisk utsatthet (% av boende med försörjningsstöd).

Tingstorget i Botkyrka

Titania

Under hösten 2021 genomfördes en uppföljning av projektet som presenterades i en rapport beställd av Titania. Undersökningen har bestått av flera delar och bland annat har intervjuer och enkäter använts tillsammans med statistisk analys för att presentera effekter av stadsutveckling i ett särskilt utsatt område. Rapporten visar bland annat på en mätbar höjning av förvärvsgrad, ekonomisk standard och trygghet. Studien har också visat hur den upplevda tryggheten hos boende i det kringliggande befintliga beståndet har ökat med bebyggelsen på Tingstorget, vilket bekräftar antagandet att stadsutveckling i större skala med medvetet fokus på social hållbarhet kan bidra till att lösa problemen i utsatta områden.

[Länk](#)

Insamling av hållbarhetsdata

Peab

Mätning och uppföljning sker från och med 2023 genom insamling av hållbarhetsdata för produktionsstartade projekt via Peabs CRM-system. Detta kommer även att utgöra ett underlag i samband med exempelvis kvartalsrapporter.

Plan för social hållbarhet

Sveafastigheter

Mål sätts en gång om året i enlighet med plan för social hållbarhet. Följs upp en gång och rapporteras sedan in i Hållbarhetsrapporten för respektive år.

[Länk](#)

Helhetsperspektivet

Ett antal bostadsaktörer beskriver ett helhetsperspektiv kring arbetet med hållbarhet vilket inkluderar social hållbarhet. Detta förhållningssätt löper från planering och utformning till genomförande, förvaltning och uppföljning.

Ett urval av de identifierade exemplen beskrivs nedan:

Stadsutvecklingsstegen

ByggVesta

ByggVesta använder en modell för att skapa hållbara livsmiljöer som baseras på FN:s globala hållbarhetsmål. Med hjälp av stadsutvecklingsstegen arbetar man systematiskt med att utforma bostadsområden, från detaljplan till inflyttning genom följande steg:

1. Vision
2. Samla och analysera
3. Definiera och formulera (målbild)
4. Områdesprogram (följs upp och revideras löpande)
5. Utveckla och leverera

Stadsutvecklingsstegen används för att adressera flera delar av agenda 2030, och inte specifikt social hållbarhet. Åtgärder för social hållbarhet har inkluderat exempelvis olika typer av lokaler, paketboxar, vattenlek, cykelparkering inomhus och trygghetsfokus vad gäller utformning av hörn och bottenvåningar.

[Länk](#)

Stadsdelsutveckling

Ikano Bostad

Ikano Bostad arbetar med att utveckla både befintliga och nya stadsdelar i tidigt skede ända fram till inflyttning. Med hjälp av en metodik för hållbar stadsdelsutveckling utgår de från områdets förutsättningar för att skapa en långsiktigt hållbar stadsdel och goda förutsättningar för en enklare och hållbar vardag. Metodiken för hållbar stadsdelsutveckling innefattar både social, miljömässig och ekonomisk hållbarhet.

Metodiken har tio fokusområden som säkerställer att stadsdelar utvecklas på ett strukturerat sätt utifrån miljömässig, social och ekonomisk hållbarhet, och bidrar till målen i Agenda 2030:

- Trygga och trivsamma stadsdelar
- Gemenskap och välmående
- Lokalt engagemang och identitet
- Ekosystemtjänster
- Mobilitetslösningar
- Vår klimatfärdplan
- Miljöcertifiering
- Brett erbjudande av bostäder och upplåtelseformer
- Delningsekonomi
- Närservice och tjänster

[Länk](#)

Ett evighetsperspektiv på hållbar stadsutveckling

Genova

Uppdraget att bidra till ett socialt hållbart samhälle är av högsta prioritet för Genovas styrelse och genomsyrar arbetet i samtliga affärsområden. Genovas viktigaste villkor för socialt hållbar stadsutveckling är:

1. Inkludering

Människan står i centrum när bolaget bygger och utvecklar hem, kvarter och samhällen. Bostadsmarknaden ska tillgodose individernas behov och ge dem förutsättningar att leva hållbara liv. Barn och äldre har sin självklara plats i staden.

2. Varje plats är unik

I arbetet med stadsplanering och stadsutveckling är de lokala förutsättningarna alltid den främsta utgångspunkten att hitta vad som är hållbart för den specifika platsen.

3. Hållbara färdvägar

Att bo och verka i Genovas fastigheter ska underlätta göra rätt. Det ska vara enkelt att välja hållbara färdvägar före den egna bilen.

4. Holistiskt förhållningssätt

Genova har helhetssyn på både utveckling och förvaltning på grund av vår långsiktiga affärsmodell. Bolaget samarbetar med övriga fastighetsägare, kommuner och andra aktörer i alla sina fastigheter.

[Länk](#)

Hållbarhetskompassen visar vägen

Rikshem

Hållbarhetskompassen visar hur Rikshems väsentlighetsområden utgår från de långsiktiga och övergripande målen och hur dessa stödjer FN:s globala hållbarhetsmål. Hållbarhetskompassen visar vägen i arbetet med att integrera hållbarhet i samtliga beslutsprocesser för utvecklingsprojekt och investeringsbeslut.

Sociala KPI:er är kopplade till exempelvis målet om trygga och attraktiva områden:

- Nöjd kund-index
- Hyresgästernas upplevda trygghet
- Attraktivitetsindex

[Länk](#) (sid 11 och 70)

Avslutande reflektioner

Omvärldsbevakningen har tydligt visat att social hållbarhet är ett område där bostadsaktörerna engagerar sig och arbetar aktivt för att hitta nya lösningar och arbetssätt. De exempel som presenteras i rapporten är endast ett urval av allt som görs på området, men de visar en stor bredd vad gäller typer av insatser och åtgärder, samt en bredd i aktörernas sätt att arbeta med social hållbarhet genom hela stadsutvecklingsprocessen.

I planeringsfasen identifierades många sociala insatser inom gestaltning och utformning, ofta med fokus på att skapa levande och varierad stad med rum för gemenskap. Aktörerna arbetar med en bredd av boendeformer anpassade för olika målgrupper och livsstilar, samt en del exempel på inkluderande prissättning. Endast ett fåtal exempel där bostadsaktören gör en egen social analys och etablerar projektspecifika målformuleringar för social hållbarhet identifierades dock.

Under byggfasen identifierades flera exempel på sociala klausuler som reglerar exempelvis anställning av lokal arbetskraft, eller att ta in praktikanter och sommarjobbare. Undantagsvis beskriver bostadsaktörerna också hur de arbetar med boendedialog eller platsaktivering under byggtiden.

Majoriteten av exemplen i kartläggningen handlar om insatser i förvaltningsfasen. Områdesutveckling och platsamverkan är vanligt, liksom att ta ett bredare samhällsansvar och samarbeta med civilsamhällesorganisationer som ger stöd till exempelvis läxhjälp eller entreprenörskap. Många olika insatser för att stärka gemenskapen i ett område identifierades, så som bogemensamma aktiviteter och välkomstvärdar. Jobbskapande sker ofta i form av anställningar till lokalt boende i förvaltning. Bostadssociala kontrakt är vanliga, och en del aktörer beskriver flexibla uthyrningskriterier för att nå boende med lägre inkomster.

Flera av bostadsaktörerna efterlyser en standard för hur effekterna av social hållbarhet kan mätas och följas upp. Nöjd-kund-undersökningar är det vanligaste sättet att mäta den sociala hållbarheten, och dessa utformas på många olika sätt av olika aktörer. De som har satt upp specifika mål för social hållbarhet i början av projektet har ofta indikatorer kopplade till dessa, vilka de använder för att mäta effekten av sina insatser. I enstaka fall görs även djupare utvärderingar av effekter på samhällsnivå vilka kan ge värdefulla insikter kring olika insatsers effekter på social hållbarhet.

Avslutningsvis har kartläggningen gett en översikt av hur bostadsaktörer arbetar med frågor om social hållbarhet i olika skeden av stadsutvecklingsprocessen. Det är vår förhoppning att den kan bidra med inspiration och idéer till branschen i stort, och utgöra ett avstamp för ett bredare erfarenhetsutbyte mellan bostadsaktörer och andra stadsutvecklingsaktörer i det fortsatta arbetet mot inkluderande och levande städer.

Bilaga 1 Bostadsaktörer i kartläggningen

Följande bostadsaktörer har ingått i kartläggningen, antingen genom att exempel har identifierats från dessa eller genom att deras hemsidor och/eller hållbarhetsredovisningar kartlagts:

Atrium Ljungberg	Ikano Bostad	Stockholm Kooperativa
Balder	Koncernen Framtiden	Bostadsförening
Bergsundet	Kristianstadsbyggen	Stockholms Stadsmission
Bohild	Lundbergs	Stockholmshem
BoKlok	Magnolia	Stångåstaden
Bonava	Malmegårds Fastigheter	Sveafastigheter
Botkyrkabyggen	MKB Fastighets AB	Sveaviken
BRABO	Newsec	Svenska bostäder
Brunswick Real Estate	NREP	Sveriges Allmännyttta
ByggVesta	Olov Lindgren	Telge bostäder
CA Fastigheter	Peab	Titania
Castellum,	RAW Property	Trianon
Einar Mattson	Resona	Uddevallahem
Familjebostäders	Riksbyggen	Uppsalahem
Framtiden AB	Rikshem	Victoriahem
Genova	SBF Bostad	Växjöbostäder
Gårdstensbostäder	Selma Bostad	Wallenstam
Heimstaden	Sigtunahem	Wallfast
Helsingborgshem	Skandia Fastigheter	Willhem
Hemsö	Skanska	Wåhlin Fastigheter
HSB	SKB	Älvstranden Utveckling
HUGE	Sollentunahems	
Hyresbostäder i Norrköping	Stena fastigheter	

Vi vill tacka följande personer som bidragit genom intervjuer, mailsvar eller genom att besvara den digitala enkäten:

Alicia Åhlfeldt, Hållbarhetsstrateg, ByggVesta	Mahmod Ibrahim, Social Sustainability Manager, Brunswick Real Estate
Anna-Karin Malmqvist, chef Bostadsförvaltning, Genova Property Group AB	Maria Uhrus, Hållbarhetschef, Besqab
Anna Molén, Chef Stadsutveckling, Genova	Martin Michalski, Project Developer NREP
Harry Mc Neil, Vd Selma	Milou Mandolin, Miljöstrateg, Helsingborg stad
Joanna Berg, Regionchef Stockholm Mälardalen, NREP	Rafif Makboul, Social Sustainability Manager, Brunswick Real Estate
Johanna Nordström, Hållbarhetschef, Resona	Rebecca Rubin, chef för social hållbarhet och affärsutvecklare, Sveafastigheter
Jorunn Rådberg, Bosocial chef Victoriahem	Stina Kannius, Hållbarhetscontroller, Wallenstam
Linda Kummel, Enhetschef, RISE	

Tack också till Andreas Huss och Pernilla Knutsson på HS30, och till HS30s sociala hållbarhetsgrupp som bidragit aktivt i arbetet!