# DROPPEN SOM URHOLKAR STENEN

## UTVECKLINGEN I HERRGÅRDEN 2013-2018

EVA NILSSON LUNDMARK & INGVAR NILSSON

VICTORIA PARK®

SAMMANFATTNING . . . . . 4
VICTORIA PARKS FÖRVALTNINGSMODELL . . . . . 5
VICTORIA PARK I HERRGÅRDEN. . . . . 5
EFFEKTERNA AV DETTA. . . . . 7
VÄRDET AV ATT BYGGA ETT SOCIALT HÅLLBART BOSTADSOMRÅDE . . . . . 7
SLUTSATSER OCH TANKAR INFÖR FRAMTIDEN. . . . . 8

UTANFÖRSKAPET GÅR ATT BRYTA . . . . . 10
HERRGÅRDEN 2009 - EN ÖGONBLICKSBILD . . . . . 11
SITUATIONEN BLIR BARA VÄRRE OCH VÄRRE . . . . . 11
TROTS ATT DET BLIR BÄTTRE BLIR DET SÄMRE. . . . . 11
BOSTADSFÖRETAGENS ROLL - SKAPA SOCIAL HÅLLBARHET OCH SOCIALT KAPITAL . . . . . 11
SOCIAL HÅLLBARHET KONTRA FÖRVRIDEN NORMALITET . . . . 12
STORA VINSTER. . . . . 12
RAPPORTENS SYFTE OCH SAMMANHANG SAMT LÄSANVISNING. . . . . 13

ATT FÖRSTÅ VAD SOM HÄNDER I VÅRA UTSATTA OMRÅDEN . . . . . 14
SITUATIONEN . . . . . 15
BILBRÄNDER, SKJUTNINGAR OCH UTANFÖRSKAP - UNDER YTAN . . . . . 16
DYNAMIK - DET ÖKAR OCH DET SMITTAR . . . . . 17
DEN FÖRVRIDNA NORMALITETEN OCH DE ONDA CIRKLARNA . . . . . 18
FÖR ATT KUNNA LÖSA MÅSTE MAN FÖRSTÅ. . . . . 19
EFFEKTER OCH KONSEKVENSER . . . . . 20

ATT VÄNDA PÅ KUTTINGEN . . . . . 21
ERFARENHETER AV ATT GÖRA NÅGOT ÅT DETTA . . . . . 22
LYCKOPARADOXEN . . . . . 22
VAD SÄGER FN OM SOCIAL HÅLLBARHET? . . . . . 23
VICTORIA PARKS VERKSAMHET OCH FN:S HÅLLBARHETSMÅL 23
ATT BRYTA MÖNSTER OCH SKAPA EN INVERTERAD TIPPING POINT = BYGGA SOCIALT KAPITAL . . . . . 25
FÖRETAGSSTRATEGINS TVÅ BEN I ARBETET MED ATT BYGGA SOCIALT KAPITAL . . . . . 26
VILKA EFFEKTER LEDER DETTA TILL? . . . . . 26

BERÄTTELSEN OM VICTORIA PARK I HERRGÅRDEN . . . . . 27
EN KRONOLOGI . . . . . 28
HUR SER DET UT I DAG? . . . . . 30
VAD HAR MAN GJORT? . . . . . 31
EFFEKTER AV DETTA - DRAGHJÄLP OCH MOTVIND . . . . . 32
KORT SIKT . . . . . 32
MEDELLÅNG SIKT . . . . . 33
LÅNG SIKT . . . . . 34
ATT KROKA ARM MED ANDRA. . . . . 34
ATT FÖRSTÅ - VAD, HUR OCH VARFÖR? . . . . . 35
TEORIERNA BAKOM . . . . . 36
UTMANINGAR - INGEN DANS PÅ ROSOR. . . . . 36

DE EKONOMISKA KONSEKVENSERNA. . . . . 38
VÄRDET AV ATT BYGGA ETT SOCIALT HÅLLBART BOSTADSOMRÅDE . . . . . 39
ETT GÄNGKRIMINELLT LIV . . . . . 49

DET BOSTADSPOLITISKA DILEMMAT . . . . . 60
LYCKOPARADOXEN OCH SOCIALT HÅLLBARA OMRÅDEN. . . . . 61
DE SMÅ BESLUTENS TYRANNI. . . . . 61
VAD HAR HÄNT MED ALLA MILJONPROGRAMSSATSNINGAR? . . . . . 62
SOCIALT OCH FYSISKT KAPITAL - TVÅ DELAR AV EN SIAMESISK TVILLING . . . . . 63
FASTIGHETSKAPITALET OCH DET SOCIALA KAPITALET . . . . . 63
FASTIGHETSÄGARENS VÄGVAL - PEST ELLER KOLERA. . . . . 64
SOCIALT FUNGERANDE OMRÅDEN HAR EN BLANDAD BEFOLKNING . . . . . 66
VEMS ÄR ANSVARET? . . . . . 66

SLUTSATSER OCH TANKAR INFÖR FRAMTIDEN. . . . . 68
VAD HAR MAN GJORT OCH VAD FUNGERAR . . . . . 69
FRAMGÅNGSFAKTORER . . . . . 70
ATT SKAPA SOCIALT UTHÅLLIGA OMRÅDEN . . . . . 70

BILAGA: KALKYLMODELLEN . . . . . 71
IDENTIFIERA DET TOTALA EFFEKTPANORAMAT. . . . . 71
KVANTIFIERA OCH PRISSÄTTA EFFEKTERNA. . . . . 71
OLIKA TYPER AV EFFEKTER OCH KOSTNADER . . . . . 71
FÖRDELA KOSTNADERNA PÅ OLIKA SAMHÄLLSAKTÖRER . . . . 71
EN FÖRSTÅELSE FÖR KOSTNADERNA. . . . . 72
NÅGRA BÄRANDE PRINCIPER . . . . . 72
ATT RÄKNA OM TILL NUVÄRDE - DISKONTERING. . . . . 73
DET SVÅRMÄTBARA. . . . . 73

REFERENSER OCH RAPPORTER KRING UTANFÖRSKAP FÖR INDIVIDER, MÅLGRUPPER OCH STADSDELAR . . . . . 74
RAPPORTER OM UTANFÖRSKAPETS KOSTNADER . . . . . 74
UPPDRAGSGIVARE . . . . . 74
RAPPORTER . . . . . 74

# SAMMANFATTNING

I SVERIGE FINNS DET IDAG CIRKA 180 SÅ KALLADE UTSATTA OMRÅDEN I VILKA DET BOR SAMMANLAGT CIRKA 600 000 PERSONER ELLER 6 PROCENT AV LANDETS BEFOLKNING. AV DESSA ÄR 23 OMRÅDEN AV POLISEN DEFINIERADE SOM SÄRSKILT UTSATTA MED EN HÖG GRAD AV VÅLD OCH ORGANISERAD KRIMINALITET. FLERA AV DEM FINNS I MALMÖ SÅSOM ROSENGÅRD OCH LINDÄNGEN. DENNA RAPPORT HANDLAR OM EFFEKTERNA AV FASTIGHETSBOLAGET VICTORIA PARKS ARBETE I HERRGÅRDEN, EN DEL AV ROSENGÅRD. RAPPORTEN ÄR EN FORTSÄTTNING OCH FÖRDJUPNING PÅ DEN TIDIGARE STUDIE VI GJORT KRING VICTORIA PARKS BOSTADSSOCIALA ARBETE[1].

Det har gjorts många satsningar mot landets utsatta områden genom åren. Många inte särskilt framgångsrika och dessutom kortvariga till sin natur. Nästan allt man gjort har haft fokus på att stödja enskilda personer att ta tag i sin situation. Utbilda sig och skaffa arbete. Och man lyckades ofta, väldigt ofta. Människor utbildade sig, fick jobb – och flyttade. Så trots att enskilda människor fick det bättre såg det statistiskt ut som att det blev sämre. Hur kan vi förstå detta?

Förklaringen låg i det som i dag har fått namnet ”Lyckoparadoxen”. Man gör i de utsatta områdena mängder med satsningar på människor för att de ska lyckas bryta sitt individuella utanförskap. Och många av dem lyckas. Men områdena ger ingen möjlighet att göra bostadskarriär – byta till större och/eller bättre bostad – varför man då lämnar området. Effekten blir att de mest resursstarka i området flyttar ut och ersätts av mindre resursstarka personer och den kollektiva utsattheten förstärks, accelererar och koncentreras.

FN har noga utrett denna fråga och formulerat fem bärande principer som bör finnas för att social hållbarhet ska råda. En av dessa, den fjärde, är helt avgörande för att lyckas; att skapa en mix eller blandning av olika sorters människor i ett område. En nyckel till förståelse av Victoria Parks förvaltningsmodell. Men för att göra detta behöver man också förstå den djupare och underliggande problematiken i denna typ av områden – så att säga komma bortom ropen på fler poliser som lösning på situationen.

## VICTORIA PARKS FÖRVALTNINGSMODELL

Victoria Parks förvaltningsmodell bygger på två grundpelare: ett rullande ROT-arbete och ett omfattande bostadssocialt arbete. Båda dessa insatser syftar till att både var för sig, men i all synnerhet sammantaget bygga upp det sociala kapitalet i bostadsområdet. Bland annat genom att den sociala sammansättningen på de boende förändras så att fler goda förebilder och rollmodeller flyttar in i området. En konkret tillämpning av FN:s fjärde princip för att uppnå social hållbarhet i ett område.

Man rekryterar medvetet långtidsarbetslösa till jobben som miljövärdar och bocoacher. En viktig egenskap hos dessa personer är att de ska ha sitt ursprung i och helst vara kända i det aktuella området.

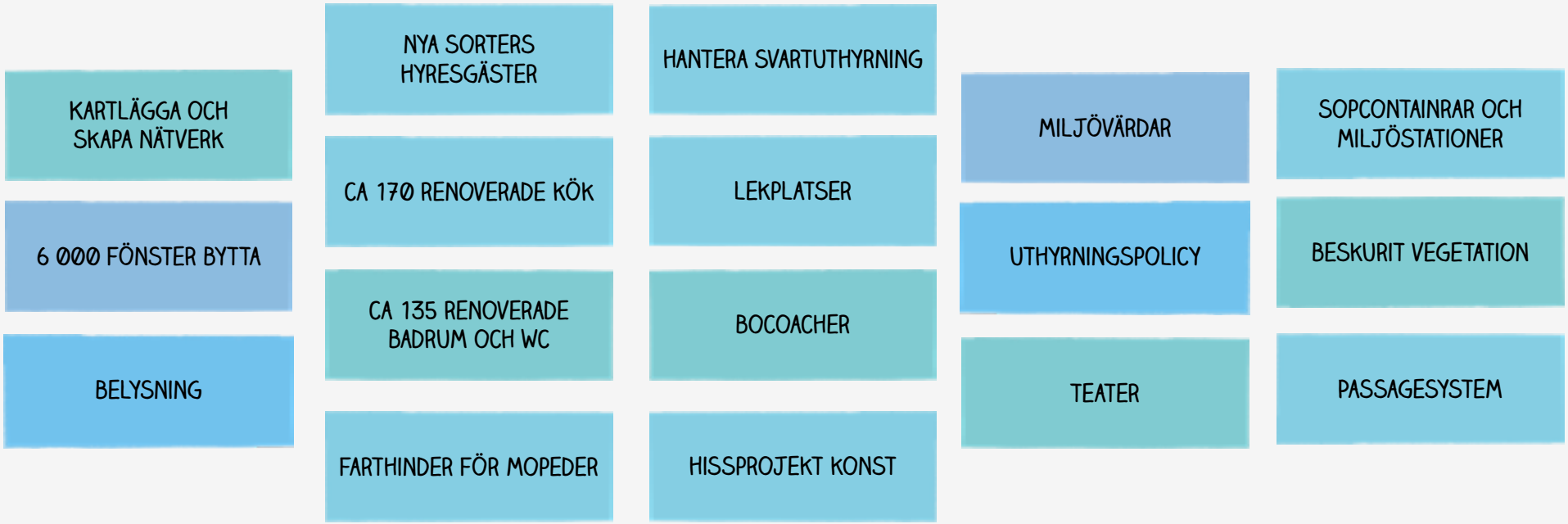
Tanken är, förutom att skapa konkreta arbetstillfällen, att bygga hopp, skapa förtroende, tillit och bygga relationer mellan företaget och de boende. Därmed är förhoppningen att detta på sikt ska leda till färre brott, mindre förstörelse och mindre vandalisering. I sin tur kan detta leda till minskad social oro och ökad trygghet för de boende. Och som en följd av detta företagsvinster och att fastighetsbeståndets värde ökar.

## VICTORIA PARK I HERRGÅRDEN

Herrgården är den del av stadsdelen Rosengård som är ett av landets allra mest utsatta områden. Det handlar om svaga skolresultat, lågt valdeltagande, hög kriminalitet, låg förvärvsfrekvens och stort bidragsberoende. Man har drabbats hårt av lyckoparadoxens

1 Lundmark & Nilsson, Bortom bokslutet – en socioekonomisk analys av Victoria Parks bostadssociala arbete, SEE & Victoria Park, 2017

## VAD MAN GJORT 2013-2018




mekanismer. Personer som utbildade sig flydde området så fort de fick en chans.

Så var läget då Victoria Park tog över området i december 2012. Vid övertagandet var den sociala oron och kriminaliteten i området stor. På hörnet vid Ramels väg var en av områdets ”hotspots” där drogförsäljningen skedde helt öppet i anslutning till en närbutik.

Man såg från Victoria Parks sida snabbt att man var tvungen agera på ett helt annat sätt än den tidigare ägaren och förvaltaren. Man bestämde sig tidigt för att bygga upp förtroende, relationer och tillit mellan företaget och de boende. Men också ordning och reda i området allt från minskad nedskräpning till situationen vid de miljöhus/soprum som fanns. Man bestämde sig helt enkelt för att skapa ett tryggare och attraktivare bostadsområde. Inte bara den enskilda bostaden utan husen, allmänna ytor med allt från postsystem, via portkoder till jämnare inomhustemperatur och nya hissar.

Man skulle kunna säga att det under denna period (2013–2014) växer fram en helt ny förvaltningsmodell som vi väljer att kalla tillitsförvaltning av ett miljonprogramområde. Man förflyttar fokus från att enbart omfatta den tekniska fastighetsförvaltningen till att också omfatta sociala relationer, tillit, förtroende och dialog.

I figuren ovan har vi räknat upp ett antal av de olika åtgärder som vidtagits från Victoria Parks sida i Herrgården. Då vi ser bilden kan vi konstatera några olika saker. Den första är att det är ett stort antal olika insatser – mängden i sig har förmodligen betydelse genom att man uppnår en sorts kritisk massa. Det andra är att det är åtgärder av väldigt många olika slag – allt från handfasta fysiska förändringar, till sådana av mer social natur. Det tredje är att det är omfattningen eller volymen som innebär en tydlig signal att man investerar i området. Detta leder till den fjärde faktorn nämligen kontrasten mot tidigare fastighetsägare/förvaltare. En femte faktor är att mycket av det som gjorts har

skett i samspel eller samverkan med andra aktörer; kommun, polis, föreningslivet etc.

Till detta bör läggas en sjätte faktor som genomsyrar hela den lokala förvaltningsorganisationen; bemötande, relationer och sättet på vilket man kommunicerar med hyresgästerna.

## EFFEKTERNA AV DETTA

Effekterna av detta arbete har blivit betydande och efter sex års närvaro i stadsdelen har följande hänt[2]:

- HOT RÄDDNINGSTJÄNST: NER FRÅN 12 TILL 6
- BRÄNDER: NER FRÅN 150 TILL 70
- ANTAL BROTT: MINUS 38%
- NARKOTIKABROTT: NER FRÅN 70 TILL 30
- VÅLDSBROTT: NER FRÅN 111 TILL 67
- TILLGREPP OCH SKADEGÖRELSE: NER FRÅN 223 TILL 142
- POLISANMÄLNINGAR: MINUS 43%
- VALDELTAGANDE: PLUS 11 PROCENTENHETER
- EKONOMISKT BISTÅND: MINUS 18%
- FÖRVÄRVSFREKVENS: PLUS 10 PROCENTENHETER

Allt detta beror naturligtvis inte enbart på insatserna från Victoria Park. Arbetet i Herrgården är ett tydligt exempel på att ensam inte är stark, utan att en av förutsättningarna för att lyckas är att man samarbetar och krokar arm med andra aktörer.

## VÄRDET AV ATT BYGGA ETT SOCIALT HÅLLBART BOSTADSOMRÅDE

Det finns många olika sätt att värdera ett socialt hållbart bostadsområde. Ovan har vi visat hur ett stort antal sociala och socioekonomiska indikatorer förändrats i positiv riktning sedan Victoria Park tog över ansvaret för Herrgården. Man kan på goda grunder hävda att man ökat den sociala uthålligheten, byggt socialt kapital och ökat tryggheten i området. Vi fortsätter nu med att sätta ett ekonomiskt mått på detta. Vi kan då se att det uppstår tre typer av effekter till följd av detta.

Dels de direkta och uppenbara samhällseffekterna, t.ex. att människor kommer i arbete. De bidrar till folkhushållet, de behöver inte försörjas och de behöver mindre av samhällets olika stödresurser.

Till detta kommer de mer indirekta samhällseffekterna i form av att den sociala oron dämpas. Fler barn lyckas i skolan, färre rån, bilbränder och misshandelsfall. Färre personer rekryteras till de kriminella nätverken och fler personer kommer in i arbete. Tryggheten i området ökar.

Dessutom tillkommer ett antal företagseffekter som uppstår för den fastighetsägare som investerar i detta. Underhållskostnaderna minskar och fastigheternas värde stiger samtidigt som företaget får ett gott rykte – en sorts goodwilleffekt.

Vi har för en tioårsperiod försökt sätta ganska detaljerade mått på elva olika typer av effekter som vi därefter sammanställt i en helt nykonstruerad kalkylmodell. I figuren nedan ser ni resultatet. För att kunna göra denna typ av kalkyler måste man utgå från ett antal rimliga antaganden om vad som hänt. Vi har gjort detta utifrån vår generella försiktighetsprincip för denna form av kalkyler – att alltid ligga rejält i underkant för att inte riskera att överdriva effekterna. Om de antaganden vi gjort är giltiga blir de samhällsekonomiska effekterna på tio års sikt av det arbetet som Victoria Park har utfört och utför i det aktuella beståndet cirka 261 miljoner kronor.

Vi ser då att värdet på de direkta effekterna – de personer som till följd av Victoria Parks arbete kommer in på arbetsmarknaden utgör cirka 19 miljoner kronor. Det som dominerar är de indirekta effekterna, totalt cirka 147 miljoner kronor. Ett mönster vi sett i många studier kring sociala investeringar – de indirekta effekterna som påverkar många olika aktörer är de som dominerar.

För företagets räkning blir de kalkylerade effekterna en förbättring i resultaträkningen under tioårsperioden på drygt 4 miljoner kronor. Värdeökningen av fastighetsbeståndet uppgår för samma period till 85 miljoner kronor.

Slutligen ser vi här något som också ofta förekommer nämligen att sund affärsverksamhet också kan gå hand i hand med att skapa samhällsnytta. Företagsvinst och företagsintresse behöver alltså inte nödvändigtvis stå i motsatsförhållande till samhällsintresset.

2 Bilden utgör en stark komprimering av ett resonemang som återfinns på sidan 32 i rapportens huvuddel där också källhänvisningar återfinns

| DIREKTA SAMHÄLLSVÄRDEN | INDIREKTA SAMHÄLLSVÄRDEN | FÖRETAGSEKONOMISKA EFFEKTER |
|---|---|---|
| PRODUKTIONSVÄRDEN<br>8 400 482 KR | HÄNDELSER/SITUATIONER<br>55 278 332 KR | RESULTATRÄKNING<br>4 217 666 KR |
| FÖRSÖRJNING<br>6 478 335 KR | KOLLEKTIVA EFFEKTER<br>56 730 769 KR | BALANSRÄKNING<br>84 353 316 KR |
| PÅLAGRINGAR<br>4 743 821 KR | POSITIVA EXTERNA EFFEKTER<br>19 566 775 KR | GOODWILLVÄRDEN<br>4 217 666 KR |
| | SMITTOEFFEKTER<br>8 581 826 KR | |
| | SUBTILA EFFEKTER<br>8 846 973 KR | |
| TOTALT<br>19 622 638 KR | TOTALT<br>149 004 678 KR | TOTALT<br>92 788 648 KR |

**TOTALT: 261 415 963 KR**

## SLUTSATSER OCH TANKAR INFÖR FRAMTIDEN

Situationen i Herrgården är idag hösten 2018 väsentligt annorlunda än det var då Victoria Park tog över ägande och förvaltning av området under 2012. Såvitt vi kunnat se har den förvaltningsmodell Victoria Park använder sig av varit en avgörande förklaring till denna förändring, i all synnerhet det bostadssociala arbetet.

Man har genom sin lokala närvaro, tack vare den tillitsförvaltning man tillämpar, bidragit till att den sociala oron i området reducerats på ett påtagligt vis. Och därmed visar man också i handling att utvecklingen i utsatta områden går att bryta. Detta har naturligtvis inte skett enbart utifrån Victoria Parks åtgärder, utan som en följd av det samspel som skett tillsammans med ett brett knippe aktörer; civilsamhället, polisen, räddningstjänsten och kommunen för att nämna några.

Nyckeln i denna process består av tre delar. Först och främst att man faktiskt i fysisk mening genomfört betydande renoveringar i hela området, alltifrån fönsterbyten via nya badrum och kök till totala lägenhetsrenoveringar. Detta har haft två innebörder. Den ena är att husen faktiskt blir i bättre skick. Men den andra mer indirekta delen är att det förmedlat framtidstro och hopp till de boende. En sorts utvidgning av Broken Windows-teorin.

Den andra delen handlar om effekten av det rullande ROT-arbetet som innebär att steg för steg förändra befolkningens sammansättning i området. Fler personer som inte befinner sig i någon form av ekonomiskt eller socialt utanförskap flyttar in i området och kommer därmed att utgöra rollmodeller och förebilder för framförallt de unga. Man följer FN:s fjärde princip för socialt uthålliga områden.

Den tredje delen handlar om det konkreta bostadssociala arbetet som består av olika delar såsom boendecoacher och miljövärdar, liksom samarbete med civilsamhället på olika vis bl.a. Rädda Barnen och kulturprojekt med Drömmarnas Hus.

Även här handlar det om att skapa nya rollmodeller – man kan få jobb – och skapa hopp för de unga. Och ska vi välja en enda unik faktor bakom framgången blir det den tillitsbaserade modellen som den kommer till uttryck i det bostadssociala arbetet.

Som vi ser det är det denna kombination av åtgärder som först var för sig, men i all synnerhet tillsammans varit effektgivande. Effekterna har i första hand synts i de sociala mönster som idag råder i Herrgården med förnyat hopp om framtiden, fler i arbete och en önskan hos de boende om att bryta den våldsspiral som tidigare präglat området. Antalet sociala incidenter som tidigare var frekventa har minskat dramatiskt.

Vi får härigenom två intressanta och tydliga samspel. Det ena är att sociala förändringar och utveckling på tämligen kort sikt kan leda till stora samhällsekonomiska vinster. Det andra är att företagsnytta och samhällsnytta kan gå hand i hand.

En besvärande slutsats som går att dra utifrån detta är att den sociala bostadspolitiken i ett nationellt perspektiv har kollapsat. Utsatta, socialt och ekonomiskt svaga människor samlas till följd av ett antal beslut och olika regelverk till vissa områden och platser. När koncentrationen av människor i utanförskap blir för stort uppstår självgenererande och självförstärkande onda cirklar. Vi pratatar om 600 000 människor på 180 platser runt om i landet. Början till ett vi och

dom-samhälle. Detta är en fråga för statsmakterna ta tag i om vi vill få till en förändring.

Utmaningen för samhället är att utifrån erfarenheterna i Herrgården i Malmö och andra positiva erfarenheter – t.ex. Gårdsten i Göteborg och Hovsjö i Södertälje[3] – fundera över frågan om hur vi kan omvandla utsatta områden till socialt långsiktigt hållbara och utvecklande bostadsområden. För att detta ska lyckas krävs sannolikt ett helt nytt tänkande kring den sociala bostadspolitiken.

I Herrgården ser vi exempel på hur detta går att bryta och reducera lyckoparadoxens effekter dramatiskt. Det går att återskapa det försvunna sociala kapitalet. Men ska man lyckas med detta gäller det att i hög grad kroka arm med andra aktörer – inte minst polis, civilsamhälle och kommun. Något man lyckats med i Herrgården.

I väntan på att statsmakternas ska ta sig an denna stora utmaning får vi titta på exempel på lösningar som det i Herrgården, låta oss inspireras och se hur vi kan bygga vidare på de erfarenheter som är gjorda.

3 Lundmark & Nilsson, Det omöjliga tar något längre tid – Hovsjösatsningen ur ett process- och socioekonomiskt perspektiv, SEE & Telge, 2012

# UTANFÖRSKAPET GÅR ATT BRYTA

## HERRGÅRDEN 2009 - EN ÖGONBLICKSBILD

*”Familjen Hassans badrumstak är täckt av mögel. De är inte ensamma om att ha det så. Fastighetsägaren Actas egen genomgång visar att varannan lägenhet i det skamfilade området på Herrgården har mögelskador. 87 badrum måste akutrenoveras det kommande året. Kackerlackorna frodas. Renovering är nödvändigt – men om lägenheterna blir otjänliga kan hyresgästerna hamna på gatan.*

*I höstas blev klagomålen så omfattande att vi ställde krav på en inventering av hela husen, säger avdelningschef Dave Borg på miljöförvaltningen. Acta gav uppdraget till konsultfirman Ramböll. Rambölls rapport visar ett bostadsområde i kraftigt förfall. Jag har inte sett något liknande. Vi har fått berättelser från människor som lägger handdukar över ansiktet för att inte blir störda av kackerlackor i sängen, säger Dave Borg”.*[4]

## SITUATIONEN BLIR BARA VÄRRE OCH VÄRRE

I Sverige finns idag cirka 180 så kallade utsatta områden i vilka det bor sammanlagt cirka 600 000 personer eller 6 procent av landets befolkning[5]. Av dessa är 23 stycken av polisen definierade som särskilt utsatta med en hög grad av våld och organiserad kriminalitet. Flera av dem finns i Malmö såsom Rosengård och Lindängen.

I flera av dessa områden har samhället delvis tappat kontrollen och ett skuggsamhälle har växt fram, där våldet ökar. 2017 ägde 42 dödsskjutningar rum i Sverige och ytterligare 140 personer skadades vid sammanlagt 320 skjutningar.[6] Utanförskapet accelererar och gapet mellan dessa områden och resten av samhället har under den senaste tioårsperioden ökat dramatiskt.

Detta kostar mänskligt, socialt och ekonomiskt. Människor far illa. Människor dör i förtid. Malmökommissionens arbete[7] visade hur människor i Rosengård i genomsnitt dör flera år tidigare än i Limhamn och Västra hamnen. Otryggheten och den sociala oron brer ut sig. Och det kostar. Ett kriminellt gäng – av det slag som det finns flera av i Malmö stad – kostar samhället mer än en miljard kronor under en femtonårsperiod. Ja, du läste rätt; en miljard. Varje rån, varje misshandel kostar allt från några hundra tusen till många miljoner då skadorna blir livslånga.

Det är mot bakgrund av detta som ropen på fler poliser ska förstås. I någon mening kan man hålla med de politiker som säger att vi befinner oss i ett nationellt krisläge. Men som så många kloka poliser säger; detta är i grunden inte ett polisiärt problem. Naturligtvis blir det ett polisärt problem när unga män i sena tonåren med svag impulskontroll och god tillgång till vapen skjuter ihjäl varandra. Men det är symptom på något annat, något mer djupliggande. Något som börjar tidigare i livet. Vilsna 9- och 10-åringar som driver kring på gårdarna i dessa områden.

Problembilden är sammansatt och komplex. Det finns inte en enda förklaring, en enda lösning. Det handlar om trångboddhet, misslyckad skolgång, arbetslöshet, bidragsberoende, svaga och stundtals dysfunktionella familjer, ett sviktande föräldraskap. Men också identitetssökande, existentiell vilsenhet och en känsla av att inte höra hemma i vårt samhälle. Utmaningar som inte går att lösa med fler poliser. Självklart behöver vi stoppa våldet och erövra tillbaka de offentliga rummen. Men sedan då?

## TROTS ATT DET BLIR BÄTTRE BLIR DET SÄMRE

Det har gjorts många ansträngningar genom åren att komma tillrätta med detta. Ansträngningar som alltför ofta har misslyckats till följd av det som kallas ”Lyckoparadoxen”. Med detta menas att man satsar ordentligt på ett område och ett antal människor, de mest resursstarka gör karriär, tar sig in på arbetsmarknaden – och flyttar. Och in i området flyttar ännu mer utsatta människor. Koncentrationen av utsatthet ökar och i strid med FN:s fjärde princip om social blandning för att skapa social hållbarhet, får man ett starkt socialt utsatt och bräckligt samhälle. Som ett brev på posten följer kriminalitet, missbruk och bilbränder.

## BOSTADSFÖRETAGENS ROLL - SKAPA SOCIAL HÅLLBARHET OCH SOCIALT KAPITAL

I den forskning vi bedrivit de senaste tio åren har vi funnit att en nyckelaktör som man ofta missar då man diskuterar utsatta områden är fastighetsägarna. De som äger och förvaltar husen i våra utanförskapsområden. En aktör som kommer att vara på plats så länge husen står kvar.

---

4 Sydsvenskan, 29/2 2009

5 Lundmark & Nilsson, Orten bortom våldet, Rinkebymiljarden & Tystnaden hos de många, SEE & KRUT, 2017, 2018

6 Polismyndigheten, 2018

7 Malmös väg mot en hållbar framtid, Malmö stad, 2013

Här och var i landet har allmännyttan i sådana områden hittat helt nya lösningar på situationen. Ett bra sådant exempel är Telge Hovsjö i Södertälje där bostadsbolaget som skapades för att komma tillrätta med den utsatta situationen i Hovsjö, i sina ägardirektiv fick tydliga och klara sociala uppdrag. Ett uppdrag som vi har haft möjlighet att följa och stödja under ett flertal år och där vi också kunde se att man lyckades börja vända utvecklingen[8]. Ett likartat mönster hittar vi i Gårdsten i Göteborg.

Ett annat intressant fastighetsbolag som rör sig i samma riktning är Victoria Park som idag äger och förvaltar cirka 14 000 lägenheter i ett tiotal kommuner runt om i landet enbart i klassiska miljonprogramsområden. I Malmö, kanske tydligast i Herrgården, den förmodligen mest utsatta delen av Rosengård. Man jobbar där med två helt olika ben med samma gemensamma syfte; ett bostadssocialt ben och ett renoveringsben. Det är denna process i Herrgården som den här rapporten handlar om.

Vi tror att man kanske bäst förstår situationen i områden som Herrgården och Victoria Parks insatser utifrån begreppen social hållbarhet och socialt kapital – d.v.s. tillit, förtroende och goda relationer, både inom stadsdelen och i förhållande till resten av samhället. Med ett nytt begrepp skulle man kunna kalla det tillitsförvaltning av ett bostadsområde. Att bygga förvaltningsidén på begrepp som dialog, delaktighet, tillit och relationer.

## SOCIAL HÅLLBARHET KONTRA FÖRVRIDEN NORMALITET

FN har utrett denna fråga och formulerat fem bärande principer som bör finnas för att social hållbarhet ska råda. En av dessa, den fjärde, är helt avgörande för att lyckas; att skapa en mix eller blandning av olika sorters människor i ett område. Multikultur i stället för monokultur, för att använda ett par ekologiska begrepp. Det som utmärker dessa utsatta områden idag är monokultur. Här har människor, av flera olika anledningar, samlats som är lika i en mängd avseenden, där de flesta är ogynnsamma; låg utbildning, svag förankring i det svenska samhället, hög arbetslöshet och stort ekonomiskt beroende. Detta skapar i dessa områden en sorts förvriden bild av normalitet. Utanförskap uppfattas många gånger av de unga som ”normalt”. De unga saknar rollmodeller och förebilder att ta efter. Vuxna som varje dag går till jobbet, som arbetar för sin egen försörjning. I stället blir de kriminella i området förebilder – häftiga bilar, häftiga smycken, häftiga tjejer och mycket pengar. Våldskapital blir en viktig tillgång i dessa ungas uppväxt.

Det är här Victorias Parks förvaltningsmodell blir intressant som ett sätt att bryta utanförskapet i områden som Herrgården. I det ben som handlar om det bostadssociala arbetet blir miljövärdar och boendecoacher centrala inslag. Miljövärdar som inte bara håller snyggt och rent i området (på sätt och vis en applicering av Broken Window-teorin[9]) utan som också till följd av sina sociala nätverk skapar trygghet på gårdarna. Bocoacher som skapar relationer mellan hyresvärden och de boende och löser problem innan de uppstår. Vid den utvärdering vi gjorde av detta arbete[10] 2017 fann vi att enbart den del av detta arbete som bröt utanförskapet för dessa unga människor långsiktigt var värt cirka 120 miljoner kronor. Man bidrog till att skapa hopp och förändra bilden av normalitet.

Men kanske än viktigare är modellen med rullande ROT. Man vill bryta det mönster som lyckoparadoxen fångar. Victoria Park gör tvärtom. I motsats till många andra miljonprogramsområden tömmer man inte hela hus, utan man inväntar tills hyresgäster flyttat och sedan renoverar man lägenhet för lägenhet, en så kallad succesiv renovering. Ingen behöver alltså tvångsflyttas och sedan flytta tillbaka till en lägenhet med höjd hyra som man inte valt. Men man ställer krav på de nya hyresgäster som flyttar in – de ska ha arbete och inte ha betalningsanmärkningar. Å ena sidan leder detta till ett sorts urval av hyresgästerna i området. Men å andra sidan är detta en konkret applicering av FN:s fjärde princip om socialt blandad befolkning. Allt fler och fler vuxna som är etablerade i samhället flyttar in och bidrar till en förändring av bilden av området. Man skapar hopp, förebilder, rollmodeller och återerövrar normaliteten.

## STORA VINSTER

Sammantaget bidrar förvaltningsmodellen till att man återskapar en sorts sund normalitet i området. Barn och unga ser i allt ökande grad vuxna som dagtid går till ett jobb. Hoppet kan återvända. Detta skapar förutsättningar för social uthållighet, lugn och

8 Lundmark & Nilsson, Bygga socialt kapital, 2.0, SEE & Telge, 2014

9 Tanken inom teorin är att förargelseväckande beteende föder dåligt beteende och det gäller att förebygga oordning innan det trappas upp. Ifall det oönskade beteendet inte åtgärdas kommer det leda till sammanbrott i den lokala kontrollen. Samhället skall reagera snabbt och hårt för att stävja en händelseutveckling i sin linda

10 Lundmark & Nilsson, Bortom bokslutet, Victoria Park, 2017

ro. Och naturligtvis ger det effekter på allt från fler som lyckas i skolan till färre bilbränder och brott av olika slag.

Lägg därtill pengar i kassan. Då vi för några år sedan studerade samhällskostnaderna för den låga förvärvsfrekvensen i Lindängen[11] – ett annat utsatt bostadsområde i Malmö – fann vi att den i ett trettioårsperspektiv uppgick till nästan 10 miljarder kronor, eller ungefär tre gånger så mycket som det skulle kosta med en total renovering av samtliga lägenheter i området. Ja, du läste rätt; 10 miljarder. Utanförskap är dyrt. Att bryta det är förhållande vis billigt. Varje elev som lyckas istället för att misslyckas i skolan innebär en samhällsvinst på 8-10 miljoner kronor, varje potentiell gängkriminell som vi på detta vis lyckas förhindra innebär en samhällsvinst på 23 miljoner kronor, varje missbrukare som inte utvecklar sitt missbruk ger samhällsvinster på 20, 30 kanske 40 miljoner kronor. Siffror som vi återkommer till mer detaljerat längre fram.

## RAPPORTENS SYFTE OCH SAMMANHANG SAMT LÄSANVISNING

Denna rapport är en fortsättning och fördjupning på den tidigare studie vi gjort kring Victoria Parks bostadssociala arbete[12]. Den förra studien hade sitt fokus på företagets hela arbete. Denna studie har sitt fokus på arbetet som sker i Herrgården i Malmö och effekterna av det. Skälen är dels att det är här företagets förvaltningsmodell varit i drift allra längst. Men också att om det går att förändra verkligheten i ett av landets mest omskrivna områden då det gäller utsatthet, så kan detta arbete fungera som en förebild och inspirationskälla för andra områden i landet. Vi vill visa hur man arbetar, vilka effekterna blir och de ekonomiska konsekvenserna av detta. Men för att göra det behöver man också förstå den djupare och underliggande problematiken i denna typ av områden och komma bortom ropen på fler poliser som enda lösning på situationen.

Rapporten inleds med en analys av just detta – hur kan man förstå vad som sker på ett djupare plan. Den fortsätter med en kort introduktion av Victoria Parks förvaltningsmodell. Detta följs av en beskrivning av vad som skett i Herrgården de senaste 5–10 åren. Därpå görs en analys av effekter och ekonomiska konsekvenser av detta. Rapporten avrundas med en vidare bostadspolitisk diskussion.

11 Nilsson & Wadeskog, Ensam är inte stark – en miljonprogramssatsning i Lindängen och det sociala kapitalet, SEE & Malmö stad, 2013

12 Lundmark & Nilsson, Bortom bokslutet, Victoria Park, 2017

# ATT FÖRSTÅ VAD SOM HÄNDER I VÅRA UTSATTA OMRÅDEN

*”Oroligheterna hade sin början runt fastighetsbolaget Victoria Park och kriminella nätverk i Herrgården i Rosengård. Under 2013 tog Victoria Park krafttag mot de svartkontrakt som kriminella personer förmedlade och vräkte hyresgäster. En då 18-årig man blev vräkt tillsammans med sin familj. Han står nu inför rätta, misstänkt för att ha sprängt företagets kontor. Totalt utsattes kontoret för tre sprängdåd under 2014 och tre personer är åtalade för grov allmänfarlig ödeläggelse.”*[13]

Denna rapport handlar om Victoria Park och dess arbete i Herrgården. Men Herrgården är en sorts illustration av en generell situation i utsatta stadsdelar. Därför inleder vi med att ge en generell bild av detta för att därmed skapa en sorts förståelse för de utmaningar man möter i Herrgården.

## SITUATIONEN

*”Sverige är tillbaka på de nivåer mellan rik och fattig som rådde innan välfärdsstaten. Göteborg är i dag berättelsen om två städer. En stad där välstånd och rikedom aldrig varit större och en annan där hälften av barnen växer upp i relativ fattigdom och där varannan elev saknar betyg för att ta sig vidare i utbildningssystemet.”*[14]

I det goda samhället har människor en bostad och är friska. De har ett arbete så att de kan försörja sig. De har en aktiv och levande fritid med kulturella inslag. De känner trygghet, ser att livet har en mening. Det är kanske detta som är det goda livet. Så ser det inte ut i de utsatta områdena.[15]

Man bor trångt, man bor ofta med låg standard i hus som inte underhålls. Man bor nästan alltid i hyresrätt. Och har svårt att göra boendekarriär om man inte flyttar från området, sin hembygd. Hälsan är dålig – både den somatiska och den psykiska. Barnens tandstatus är sämre än i andra delar av landet. Man dör tidigare, många år tidigare, än befolkningen i övrigt.

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

Utbudet av fritidsaktiviteter och kultur är begränsad. Detta gäller allt från musikutbud till teater, konstutställningar och muséer. De boende i dessa områden drabbas av våld och kriminalitet, liksom missbrukets konsekvenser på ett helt annat sätt än resten av befolkningen.

Problemet är dock inte primärt att alla dessa faktorer existerar med både en betydande styrka och omfattning och dessutom är eller varje fall uppfattas som varaktiga. Omfattningen och styrkan kan i värsta fall leda till en känsla av övermäktighet och vanmakt – problemet är så stort att det inte går att påverka. Varaktigheten kan leda till att det uppfattas som permanent, i det närmaste som en sorts naturlag. Problemet är att mångfalden av olika faktorer skapar en sorts besvärande negativa synergieffekter som ömsesidigt förstärker varandra, i värsta fall som en eller fler onda självförstärkande cirklar.

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

Med detta följer ett sammanbrott för de underliggande värderingar om jämlikhet, solidaritet m.m. som utgör grunden för denna modell. Ett sammanbrott som skapar utrymme för en annan verklighet, för andra kulturella mönster, andra värderingar. Som skapar utrymme för ett framväxande skuggsamhälle.

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

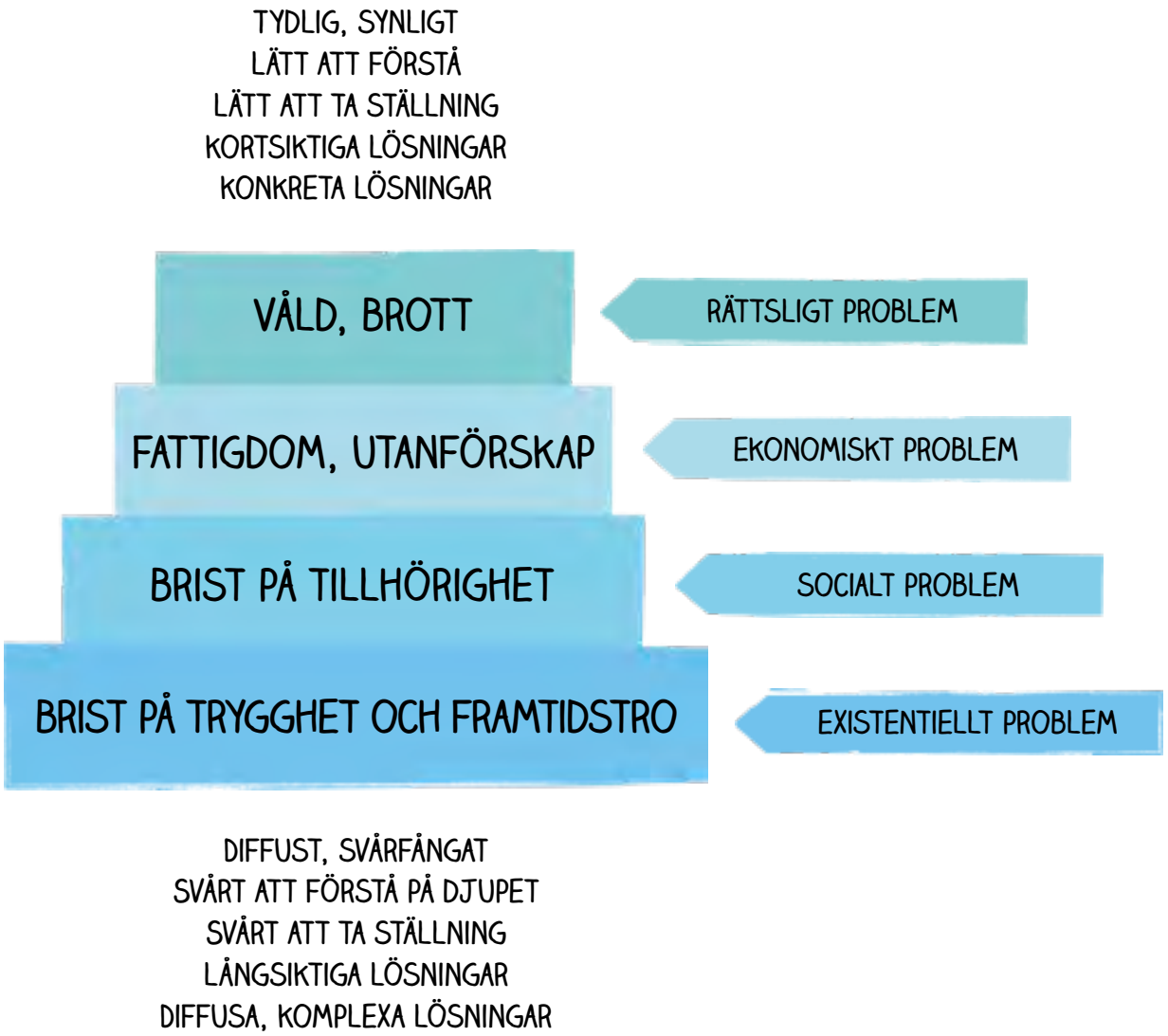
---

13 ETC 25/6 2015

14 ETC, 2018-01-08 med anledning av Göteborgs jämlikhetsrapport, 2017

15 Lundmark & Nilsson, Orten bortom våldet samt Rinkebymiljarden, SEE & KRUT, 2017, 2018 samt Malmökommissionens olika rapporter och slutrapport

## ◎ ATT UPPFATTA, FÖRSTÅ OCH HANTERA PROBLEM




### BILBRÄNDER, SKJUTNINGAR OCH UTANFÖRSKAP - UNDER YTAN

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

För att kunna hantera situationen i utsatta områden måste man förstå vad som sker och dynamiken bakom. Det handlar alltså ytterst om att förstå hur situationen ser ut och skilja mellan vad som är mer ytliga symptom och vad som är underliggande orsaker. Men det handlar också om att gå djupare än så, det man i systemteorin kallar orsakernas orsaker. Man brukar säga att ”som man ropar får man svar”. Man skulle kunna säga att det kortsiktigt handlar om att bryta destruktiva mönster och ersätta dem med nya konstruktiva mönster. Men det handlar också långsiktigt om att förändra själva jordmånen – det som gör det möjligt att det växer fram goda i stället för onda krafter i området. Låt oss illustrera med bilbränderna eller att unga attackerar polis och räddningstjänst med stenkastning.

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

Men det kan också handla om fattigdom och klassfrågor – ett ekonomiskt problem och ett fördelningspolitiskt problem. Utbredd arbetslöshet och ekonomiskt beroende som föder vanmakt, utanförskap och frustration. En kollektiv outsideridentitet och stigmatisering. Med detta perspektiv blir lösningarna helt annorlunda; en skola som ser till att barnen lyckas så att de i vuxenlivet kan få arbete och försörja sig

själva, och att det finns arbetsgivare som är beredda att anställa. Då blir det en fråga som berör utbildningsväsendet och arbetsgivarna.

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

Men det kanske också, på ett ännu djupare plan handlar om brist på framtidstro, trygghet och meningen med livet. Ser man det på detta vis blir det en existentiell problematik och en fråga om områdets sociala kapital – det vill säga tillit och relationer. Med detta perspektiv blir det en fråga som i första hand berör de boende och kanske också bostadsföretagen i området.

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

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

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

## DYNAMIK - DET ÖKAR OCH DET SMITTAR

När man väl trängt ner under ytan för att förstå vad som sker och framförallt varför, blir nästa steg att förstå hur detta förändras över tid. Denna dynamik kan vara både på en individuell och en mer kollektiv nivå.

### Accelerationseffekten – utanförskapets effekter växer över tid

Erfarenheten från ett stort antal studier vi gjort säger att för en betydande grupp av människor i utanförskap, i all synnerhet om de är unga, tenderar situationen att accelerera. Detta leder ofta till ett antal väldefinierade effekter.

Den första är att för många personer i utanförskap utlöser det följdproblem. Det kan t.ex. handla om psykisk ohälsa, att man utvecklar olika former av asocialt (eller normbrytande) beteende, tröstätande med övervikt som följd, sömnrubbningar, sviktande självkänsla eller missbruk i en eller annan form. Vi brukar kalla detta marginaliseringens triggerfunktion.

Den andra effekten är att detta förlopp tenderar att accelerera. Ju längre man är marginaliserad desto svagare blir självkänslan och förmågan att ta hand om sig själv. Man skulle nästan kunna prata om en sorts inlärd hjälplöshet.[16] Vi har i flera studier sett att ju längre man är till föremål för olika offentliga insatser, desto större tycks behovet av dessa insatser bli. Vi brukar kalla detta för marginaliseringsaccelerationen.

Den tredje effekten är vad vi brukar kallar marginaliseringens kedjebrevsekonomi. Uteblivet föräldrastöd eller segregerat bostadsbyggande kan skapa sociala effekter som därefter finansieras av andra aktörer i våra välfärdssystem. Dåligt utbyggd elevhälsa kan senare leda till kostnader för ekonomiskt bistånd. Segregerade bostadsområden kan leda till högre ohälsotal och därmed stora kostnader för försäkringskassan, eller till vandalism och kriminalitet och stora kostnader för rättsväsendet. Man skulle kunna säga att stundtals leder uteblivna, ofta små och enkla, tidiga insatser som är tämligen effektiva och billiga, till stora, dyra och i värsta fall permanenta kostnader längre fram i livet.

### Den kollektiva multiplikatoreffekten

Accelerationen som beskrivs ovan har också en benägenhet att växa på ett kollektivt plan. Även

16 Riviere, Meningen var ju att hjälpa människorna, inte att ta ifrån dem ansvaret, Akademeja, 1993

här går det att identifiera ett antal tämligen tydliga förstärkningsmekanismer.

I utsatta områden kan det vi här kallar den sociala smittan kring utanförskapet, vara betydande både till mångfald och till omfattning. En sorts destruktiv och kollektiv uppgivenhet och känsla av hopplöshet. Det kan inom arbetsmarknadsområdet handla om allt från att uppfatta arbetslöshet och bidragsberoende som ett normalt livsförhållande, till en sorts acceptans av fattigdom och låg konsumtionsstandard. Det kan också handla om en förväntan på att unga från ett visst område eller ett visst land har låga skolresultat. Skolkning och avhopp från skolan uppfattas som normalt och förväntat. Inom det sociala fältet kan man som exempel se bil- och containerbränder, stenkastning mot bussar och brandbilar som normalt. Man kan också identifiera fenomen som kollektiv uppgivenhet, tonårsgraviditeter, självskadebeteenden hos unga flickor m.m.

Om den sociala smittan är ett sätt att beskriva hur utanförskapet och dess effekter på tämligen kort sikt kan spridas inom ett område, så är det sociala arvet ett sätt att beskriva hur samma fenomen kan fortplantas mellan generationer. Man ärver olika mönster kring normalitetsbegreppet från äldre personer och tidigare generationer. Det kan handla om inställningen till bidragsberoende, inställningen till skolresultat eller inställningen till jämställdhetsfrågor mellan könen. Uppgivenheten och bristen på framtidstro ärvs också, vilket gör att förväntningarna på framtiden är låga. Man tenderar också att kollektivt ärva misstroende mot det omkringliggande samhället och myndighetspersoner.

Stigmatisering handlar om att stämpla eller sätta etikett på människor eller grupper av människor. Individuella stigman är välbekanta fenomen, exempelvis missbruk, bidragsberoende, psykisk sjukdom, arbetslöshet, etc. Man kan också identifiera invandrare som ett kollektiv, eller vissa utpekade folkgrupper. På den kollektiva nivån kan ett specifikt område, eller i vissa fall i vilken trappuppgång man bor i, verka stigmatiserande.

Det finns också en kollektiv självstigmatiseringsprocess som främst handlar om hur man tagit till sig och identifierat sig med den stämpel av utsatthet och misslyckanden som ligger i den externa stigmatiseringen. Det handlar då om fenomen som negativ självbild, svag självkänsla och skam. En kollektiv internalisering av omvärldens fördömanden.

## DEN FÖRVRIDNA NORMALITETEN OCH DE ONDA CIRKLARNA

*”Att inte ställa krav på mig är bara en mer sofistikerad form av förakt och förtryck. Ty kravlöshet innebär att man förväntar sig att jag inget kan, att jag är hjälplös, inkompetent och utan egen förmåga.”*[17]

I utsatta områden råder stundtals en helt annan bild av vad som är normalt än det som råder i samhället i övrigt. Det finns en tendens att uppfatta arbetslöshet som ett normaltillstånd, att ha försörjningsstöd är en självklarhet. Förväntningarna på skolresultaten är låga. Att plugga för att komma in på attraktiva utbildningar ligger utanför normalitetens fält. Det är ”coolt” att inte plugga, särskilt bland killarna. På samma vis uppfattar man kanske en nerskräpad miljö med trasiga papperskorgar, icke fungerande hissar och kissdoft i trappuppgångar som en del av en normal vardag.

Men vad händer i en verklighet där ungdomar gång på gång blir skjutna utan att någon reagerar? Då det grova våldet blir vardag. Då arbetslösheten är extremt hög och allt fler vuxna lever i utanförskap – vem bryr sig? Förändras den egna verklighetsbilden totalt? Får man ett helt nytt mindset? Blir det som en ung man sa en gång då vi intervjuade honom; ”Och så fick jag en kniv i magen, men det är helt normalt! Men Sammy, sa vi, en kniv i magen är inte normalt. Jo, i min verklighet är det sa han.”

Man får en sorts förvriden bild av normalitet som kanske framför allt präglas av uteblivet hopp och negativa förväntningar. Man skulle nästan kunna tala om en sorts internaliserad kollektiv stigmatisering, som på sätt och vis också speglar omgivningens stigmatiserande bild av området. Det är svårt att förstå situationen i utsatta områden utan att vara medveten om de effekter denna förvrängda normalitetsbild skapar och bidrar till.

Man får ett mindset, en verklighetsbild som blir lika förvriden som spegelbilderna i Lustiga Huset. Man impregneras av en sorts ”det är kört-mentalitet” och ingen idé att anstränga sig. Svartklubbar, kriminalitet, drogförsäljning och obeskattade cigaretter till försäljning i närbutiken, blir en del av den vanliga vardagen.

Det saknas i hög utsträckning positiva rollmodeller bland de vuxna och därmed finns en grogrund för ett negativt socialt arv och social smitta. En del av detta är de uppväxtvillkor man lever under och som inte alltid är de bästa eller mest gynnsamma. En annan

17 Syriansk flyktig under ett samtal om utanförskap, våren 2016

del av detta är svaga skolresultat. Kopplingen är tydlig – skolmisslyckanden leder ofta till att man senare i livet misslyckas på arbetsmarknaden. Ur detta växer, inte minst hos de unga, vanmakt och frustration. Hos unga män kanaliseras detta ofta i ett fysiskt utagerande i form av våld, kriminalitet och vandalism.

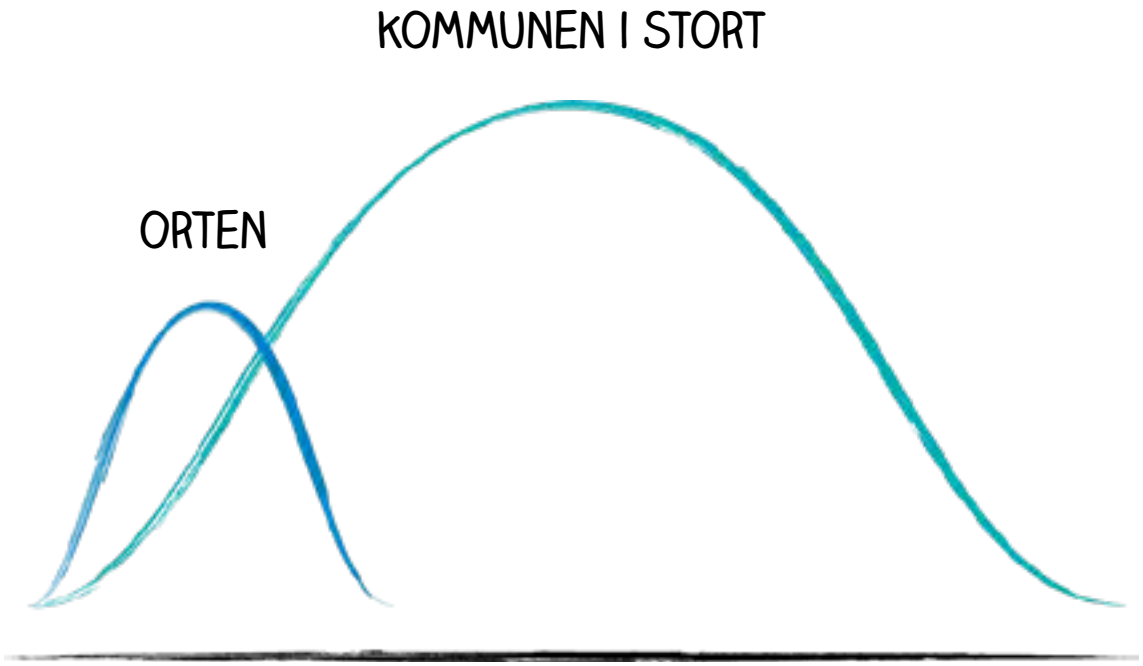
## FÖR ATT KUNNA LÖSA MÅSTE MAN FÖRSTÅ

Då man, som Victoria Park, vill förändra den sociala situationen i ett område man förvaltar, är det viktigt att förstå sammanhanget och situationen i detta område på ett djupare plan, så att man inte fastnar i en sorts kortsiktiga krav på fler poliser och hårdare tag. Krav som i och för sig är relevanta, men inte löser problemen i sig utan endast reducerar de mest akuta symptomen. Sammanfattar vi diskussionen ovan kan man säga tre saker som utgångspunkt för att förstå Victoria Parks bostadssociala ansats i Herrgården.

- Man förstår och tränger under ytan kring de sociala problem man möter i Herrgården. Man inser att social oro är en indikator på ett problem, inte problemet i sig. Det är inte bara symptomen man försöker ta sig an, utan även orsakerna bakom man försöker lösa. Och kanske dessutom orsakernas orsaker.

- Man förstår att detta har att göra med den förvridna normalitet som etablerats i ett sådant område. Därmed är man också klar över att lösningar inte bara handlar om att endast eller ens primärt stötta enskilda individer utan att också påverka hela mönstret i området. Man måste skapa nya normer, nya rollmodeller och förebilder.

- Slutligen har man en klar insikt om att detta är något som förstärks alldeles av sig själv. En icke-intervention leder inte till status quo utan att situationen förvärras till följd av ett stort antal självförstärkande onda cirklar. Sålunda handlar det om att bryta gamla mönster och skapa nya. Skapa hopp, skapa möjligheter, skapa tro på framtiden.




Detta är några insikter och egenskaper vi funnit i Victoria Parks arbete med att skapa social hållbarhet både i Herrgården och på andra ställen i landet. Men det leder också till ett antal slutsatser om hur man bör arbeta.

Först och främst handlar det om att anlägga ett geografiskt eller territoriellt perspektiv på det man gör och därmed bryta det funktionella eller individuella perspektiv som man vanligtvis brukar utgå från.

För det andra handlar det om att vara medveten om att bygget av det sociala kapitalet – d.v.s. normer, värderingar, relationer och förtroenden – är en av de viktigaste framgångsfaktorerna.

## UTANFÖRSKAPETS KONSEKVENSER

### EKONOMISKA EFFEKTER

ÖKADE KOSTNADER FÖR OLIKA INSATSER OCH FÖRSÖRJNING. MINSKADE INTÄKTER I FORM AV PRODUKTION OCH SKATTER. KAMP OM RESURSERNA.

### SOCIALA KONSEKVENSER

OTRYGGHET, TILLIT, RELATIONER SOCIALT KAPITAL, SOLIDARITET ETT GEMENSAMT VI, FOLKHEMSTANKEN

För det tredje handlar det om att bidra till en så god social blandning av människor som möjligt i området och skapa förutsättningar för goda rollmodeller och förebilder. Kanske främst av allt vuxna som arbetar och försörjer sig och som i sig är motivationsskapande förebilder för unga som går i skolan.

### EFFEKTER OCH KONSEKVENSER

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

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

Utanförskapet bland de 600 000 personer, eller 6 procent av landets befolkning, som bor i utsatta områden är omfattande. Oavsett om man använder arbetslöshet, bidragsberoende, ohälsa, skolmisslyckanden eller trygghet som mått, får man samma svar. Gapet mellan de utsatta områdena och resten av landet är stort och ökande. Konsekvenserna av detta drabbar i första hand de boende i dessa områden – både direkt och indirekt. Men effekterna för resten av landets befolkning – de 94 procent utan vars medverkan detta mönster blir mycket svårt att bryta – är betydande.

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

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

# ATT VÄNDA PÅ KUTTINGEN

## ERFARENHETER AV ATT GÖRA NÅGOT ÅT DETTA

*”Jag är så innerligt trött på dessa godhjärtade vita, medelålders, medelklassmän som ska komma till oss i Orten och rädda oss blattar från varandra.”*[18]

Det har gjorts många försök att bryta den negativa utvecklingen som sker i utsatta bostadsområden. De har uppträtt under mängder med namn som Storstadssatsningen, Blommanpengarna, Järvalyftet o.s.v. Man kan nog utan att överdriva alltför mycket, påstå att de flesta av dessa satsningar – trots goda avsikter och mängder med pengar – har misslyckats. Misslyckats på så sätt att det inte förefaller ha lett till några bestående effekter, vare sig i dessa områden eller på en övergripande nivå.

Då man studerar dessa olika satsningar hittar man snart ett antal gemensamma drag hos dem. För det första är de alla av kortvarig och tillfällig natur. Ett projekt varar några år, sedan är det över. De eventuella effekter man uppnår är sällan bestående, Nästan alltid kommer de utifrån eller uppifrån – man vill uträtta något för människorna, inte med dem, och i varje fall sällan med utgångspunkt i de behov de själva definierar.

Och vi vet hur det går – efter några år och då projektet har avslutats klingar effekterna av och ibland är det värre än innan – för man har ännu en gång ingivits hopp, ett hopp som grusats och man har än en gång fått en bekräftelse på att man är misslyckade förlorare.

En viktig förklaring kan vara att man helt missat det sociala kapitalets roll i den här typen av satsningar. Man har ofta glömt att involvera de boende och man har varit alltför kortsiktig i sina insatser. Man har tänkt månader och år i stället för flera år och kanske decennier.[19] Många gånger har man också missat den lokala förankringen.

## LYCKOPARADOXEN

*”Nu har Marcel Moritz, hållbarhetsexpert i Huddinge kommun, sammanställt statistik om befolkningsutvecklingen i kommunen med fokus på social hållbarhet. Han konstaterar att det över åren har gjorts ganska stora satsningar på att hjälpa boende i områden där många har kort utbildning och låga inkomster att komma ikapp andra områden i landet. Frågan är om det har lyckats?*

*Det visade sig då att människor i de utsatta områdena både skaffade sig högre utbildning och fick jobb, men då flyttade de någon annanstans. Det handlar om ett socialt fenomen som brukar kallas ”Lyckoparadoxen”. Vissa bostadsområden tar stort ansvar för att rusta individer för arbetsmarknaden. Men de får aldrig skörda frukterna, eftersom de flesta flyttar till andra områden när de skaffat utbildning och jobb.”*[20]

Men det finns ytterligare en viktig och intressant förklaring. Nästan allt man gjort hade fokuserat på att stödja enskilda personer att ta tag i sin situation. Utbilda sig och skaffa arbete. Och man lyckades väldigt ofta. Människor utbildade sig, fick jobb – och flyttade. Så trots att människor fick det bättre såg det statistiskt ut som att det blev sämre. Hur kan vi förstå detta?

Förklaringen låg i det som i dag har fått namnet ”Lyckoparadoxen”. Man gör i de utsatta områdena mängder med satsningar på människor för att de ska lyckas bryta sitt individuella utanförskap. Och många av dem lyckas. Men områdena ger ingen möjlighet att göra bostadskarriär, byta till större och/eller bättre bostad - varför man också lämnar området. Effekten blir att de mest resursstarka i området flyttar ut och ersätts av mindre resursstarka personer. Områdena (eller projekten) gör en investering i dessa personer som man sedan ”exporterar” som arbetskraft till andra, mindre utsatta, områden. I miniformat får vi det som inom utvecklingsteorin kallas ”brain drain” och den kollektiva utsattheten förstärks, accelererar och koncentreras.

En följd blir att man tappar de goda förebilderna och rollmodellerna som är så viktiga för att, framförallt unga, i dagliga möten ska se vuxna som utbildar sig, lyckas och går till sitt dagliga arbete. Den negativa homogeniteten i området förstärks. Den kortsiktiga mätbara effekten är att området blivit allt sämre. Den långsiktiga faktiska effekten är att det kollektiva utanförskapet accelererar. Därmed ökar segregationen och den sociala hållbarheten försvagas.

Vi får ett område som socioekonomiskt blir alltmer homogent i sitt utanförskap med låg förvärvsfrekvens, svaga skolresultat, stort bidragsberoende m.m. Den kollektiva stigmatiseringen förstärks. Den sociala hållbarheten försvagas som en följd av bl.a. det individuella perspektivet kring insatserna i området.

Men inte nog med detta. Denna utveckling har lett till att kollektiv välfärd har överförts från utsatta om-

---

18 Sagt av boende i Husby under intervju kring utanförskapets dynamik, hösten 2016.

19 Ett intressant undantag är Göteborgs stad där man våren 2018 pratar om ett 20-årsperspektiv för att bryta utveckling eller Lokalpolisområde Järva i Stockholm där man har ett femtonårsperspektiv på sitt arbete

20 Miljö och utveckling, 6/12, 2016

råden till mer godartade områden. Kanske är detta en av orsakerna till att gapet mellan utsatta områden och andra områden starkt ökat de senaste tio åren.

## VAD SÄGER FN OM SOCIAL HÅLLBARHET?

*"Principle 4 aims to promote the cohesion of and interaction between different social classes in the same community and to ensure accessibility to equitable urban opportunities by providing different types of housing. Social mix provides the basis for healthy social networks, which in turn are the driving force of city life."*[21]

FN-organisationen UN-Habitat har tydligt och utförligt formulerat vad som behövs för att skapa socialt hållbara städer. Man har slagit fast att fem principer bör råda för att man ska lyckas med detta. En av dessa principer är "social mångfald". Man menar att i ett socialt hållbart bostadsområde bör det råda en blandning av upplåtelseformer för att skapa en blandning av socioekonomiskt olika grupper i området, som en metod att bryta segregering. Man ser detta som en metod att skapa rollmodeller och förebilder, att bryta det kollektiva platsstigma som kan belasta ett område och att skapa välmående sociala nätverk. Man ser att social blandning är basen för välmående sociala nätverk, vilka i sin tur är drivkraften för stadslivet.

Man skulle också kunna säga att socialt heterogena områden bidrar till att upprätthålla samhällskontraktet och känslan av att tillhöra det kollektiva vi som utgör en del av samhällets sammanhållande sociala kitt. Att bidra till att bygga det sociala kapitalet vars beståndsdelar bland annat åtgörs av tillit, förtroende och relationer.

Om man vill bryta utanförskapet och öka den sociala hållbarheten i ett bostadsområde blir, enligt UN–Habitat, socialt kapital och social heterogenitet viktiga inslag. Man betonar vikten av att undvika överdriven social homogenitet i ett område, i all synnerhet av utsatta och/eller svaga grupper.

## VICTORIA PARKS VERKSAMHET OCH FN:S HÅLLBARHETSMÅL

Victoria Parks förvaltningsmodell bygger på två grundpelare – ett rullande ROT-arbete och ett omfattande bostadssocialt arbete. Båda dessa insatser syftar till att både var för sig, men i all synnerhet sammantaget bygga upp det sociala kapitalet i bostadsområdet. Det görs bland annat genom att den sociala sammansättningen av de boende förändras, så att fler goda förebilder och rollmodeller flyttar in i området. Därmed anlägger man ett kollektivt perspektiv på de boendes situation. Syftet är att i takt med att det sociala livet utvecklas i området bygga socialt kapital i form av tillit, förtroende och relationer.

Låt oss förklara detta mer i detalj. Den dominerande andelen av det fastighetsbestånd Victoria Park äger och förvaltar finns i områden som historiskt sett har präglats av en negativ social och ekonomisk utveckling. Det sociala kapitalet är svagt, ibland rentav utplånat. Förtroende, tillit och relationer både inom området och mellan området och omvärlden är ringa. Många gånger sedan decennier tillbaka. Man skulle kunna tala om en nedåtgående spiral.

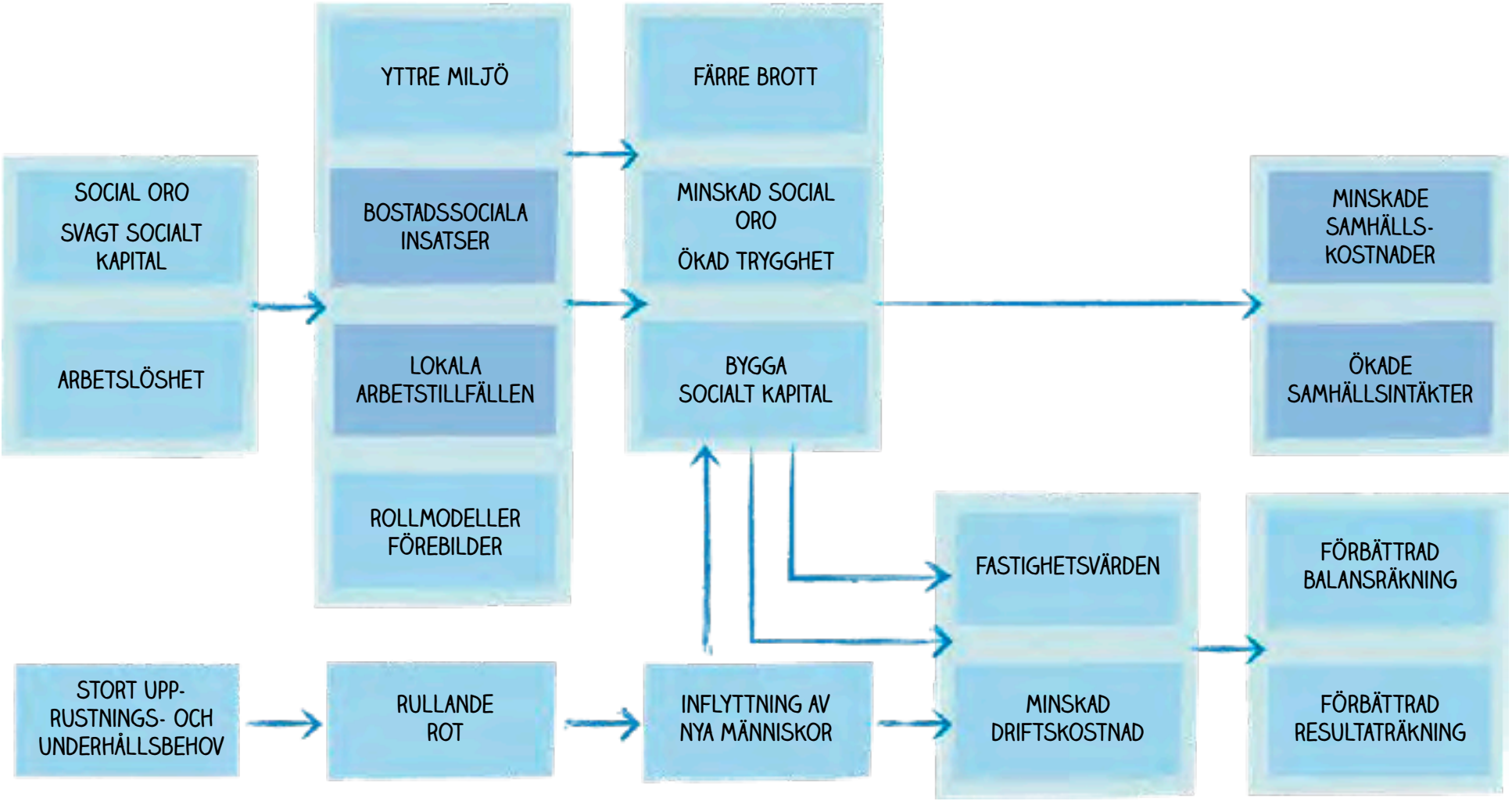
Tanken med den förvaltningsmodell man har i Victoria Park, är att bidra till att utveckla attraktivare bostadsområden och förändra områdets sociala sammansättning och sociala liv genom att kort och gott bidra till att bygga eller stärka områdets sociala kapital. Detta genom att agera på ett sådant vis att man både skapar företagsvärden och samhällsvärden. Man skulle kunna tala om det som att man – genom att bryta gamla och destruktiva mönster – vill skapa en sorts "inverterad tipping point". För att kunna följa tankegången bakom detta ska vi här ta vår utgångspunkt i begreppet socialt kapital och se hur man kan förstå förvaltningsmodellen med detta perspektiv. Men låt oss först kortfattat introducera och ge en bild av hur vi uppfattat att man tänker på Victoria Park kring detta.

Victoria Parks angreppssätt kan beskrivas utifrån följande samhällsperspektiv. I området man verkar i råder betydande social oro, inte minst till följd av omfattande arbetslöshet. Den sociala oron och den kriminalitet man får beskrivet i media har ofta sitt ursprung i en tämligen liten grupp socialt, psykologiskt och rättsligt belastade unga män i området. Det sociala kapitalet är svagt och tilliten och tilltron till samhället är svagt. Förtroendet för myndigheter och samhällsaktörer i stort är mycket begränsat. Den kollektiva (själv)stigmatiseringen är omfattande. Många, särskilt unga, upplever att framtidsmöjligheterna är små eller obefintliga. Hopplösheten är tämligen utbredd liksom känslan av att det inte är någon mening med att anstränga sig – det ger ändå ingen effekt. Grogrunden för destruktiva subkulturer av olika slag är betydande. Bristen på goda förebilder och rollmodeller är påfallande. Det är i detta sammanhang de bostadssociala satsningarna ska ses.

Man rekryterar medvetet långtidsarbetslösa till jobben som miljövärdar och bocoacher. En viktig egenskap

21 UN – Habitat, 2015

## DEN TÄNKTA DYNAMIKEN I VICTORIA PARK



hos dessa personer är att de ska ha sitt ursprung i och helst vara kända i det aktuella området. Man anställer dem under en begränsad period (12-18 månader) för att därigenom efterhand ge fler unga möjligheter att komma i arbete. Därefter lotsar man dem efter förmåga och deras vilja till andra arbeten i företaget eller till företagets olika underentreprenörer eller till anställning i helt andra branscher eller till studier.

Därmed uppnår man flera olika saker. Man får in unga i arbetslivet och bryter deras utanförskap. Man påvisar för andra unga i området att det inte är kört, att det faktiskt finns möjligheter att ta sig ur sitt utanförskap. Men genom att också rekrytera unga från området till att arbeta med den yttre miljön, blir detta också en sorts symbolisk signal att den yttre miljön och trivsel inte är bara något för utomstående utan något som i högsta grad berör de boende, nu i form av miljövärdar boende i området. Dessa blir också rollmodeller och förebilder för andra, främst yngre boende i området. Vi kan här delvis känna igen gamla tiders vicevärd som kände allt och alla i sitt hus.

Tanken med detta är att det vid sidan av att skapa konkreta arbetstillfällen för de berörda, ska det bidra till att bygga hopp, skapa förtroende, tillit och bygga relationer mellan företaget och de boende. Man vill kort och gott bidra till att bygga det sociala kapitalet. Förhoppningen är att detta på sikt ska leda till färre brott, mindre förstörelse och mindre vandalisering. I sin tur kan detta leda till minskad social oro och ökad trygghet för de boende.

För samhällets del leder detta både till ökade samhällsintäkter i form av BNP-bidrag och skatteintäkter. Men det leder också till minskade samhällskostnader både direkt och indirekt. Direkt genom att människor som får jobb inte behöver försörjning och andra samhällsinsatser. Indirekt genom att kostnaderna för social oro och kriminalitet minskar.

Samtidigt har företaget tagit över ett fastighetsbestånd i behov av underhåll och upprustning – ett stort s.k. ROT-behov. Vanligtvis genomförs detta genom att låta evakuera hela hus och låta de boende tillfälligt bo på annat håll, under tiden man renoverar bestånd-det. Vid återflyttningen leder detta ofta till höjda hyreskostnader, som gör att vissa hyresgäster inte har råd att flytta tillbaka. Det har i sin tur lett till omfattande kritik för ”social exkludering eller fördrivning”.

Här gör man lite annorlunda. Victoria Park arbetar med en så kallad rullande ROT, vilket innebär att man har utvecklat en metod att renovera lägenhet för lägenhet. Man genomför denna arbetsprocess först då någon hyresgäst flyttar. Därmed tvingas ingen att flytta till följd av hyreshöjning. Renovering görs på en sådan nivå att den upplevs som attraktiv för personer med arbete och något högre inkomster. På så sätt riktar man sig efter ROT-insatsen mot en målgrupp som socioekonomiskt är starkare än genomsnittet i området. På så sätt får man en tendens till positiv inflyttning av människor med stabil social plattform och ekonomi.

Detta leder till flera olika effekter. Dels får man en förstärkning av arbetet med goda rollmodeller och förebilder i området. Ett bidrag till att bygga det sociala kapitalet. En reduktion av det som vi tidigare pekar på som de negativa effekterna av social smitta. Lite förenklat försöker man skapa en positiv social smitta. En början till en sorts inverterad tipping point.

Allt detta sammantaget tänks ha två olika effekter för företagets del. Då det gäller de mer kortsiktiga effekterna på driftskostnader, är tanken att detta ska kunna leda till minskad förstörelse, vandalism m.m. vilket har en påverkan på företagets resultaträkning.

Men mer intressant är kanske den påverkan detta kan ha på företagets balansräkning genom att bidra till ökade fastighetsvärden.

En central aspekt av detta är att medan denna typ av insatser görs av många företag utifrån ett sorts CSR-perspektiv – ofta ett uttryck för företagets vilja att visa att man också tar ett sorts samhällsansvar – är Victoria Parks en del av kärnverksamheten. Detta leder till betydande konsekvenser i form av seriositet och långsiktig satsning från företagsledningens sida.

## ATT BRYTA MÖNSTER OCH SKAPA EN INVERTERAD TIPPING POINT = BYGGA SOCIALT KAPITAL

### Att göra tvärtom

Man vill göra det attraktivt att flytta in i området för att därigenom minska koncentrationen av social belastning och att skapa goda förebilder och rollmodeller. Syftet är att bygga socialt kapital och minska den sociala utarmningen.

I områden av det slag som Victoria Park förvärvat och förvaltar finns ett fenomen som brukar beskrivas med hjälp av det som kallas tipping point-teorin. Kärnan i denna är att då den negativa sociala utvecklingen inom ett eller flera områden nått en viss punkt uppstår en självaccelererande effekt. Om antalet barn med icke-svensk bakgrund i en skola passerar en viss nivå flyttar i allt högre takt de svenska föräldrarna sina barn ur dessa skolor.

Det är denna process – säger man ibland – som lett till det tillstånd som råder i många av våra utsatta bostadsområden. Vi har tidigare i denna rapport beskrivit hur olika acceleratorer och multiplikatorer är i omlopp som bidrar till en negativ självförstärkande process. Själva idén i det man gör i Victoria Park handlar om att bidra till att bryta detta mönster och skapa förutsättningar för en sorts inverterad tipping point. Det handlar om att bryta onda självförstärkande cirklar mot goda.

Med sitt bostadssociala arbete, i form av att underhålla och rusta upp fastigheterna, vill man skapa lugn och ro samt ordning och reda. Det blir mer attraktivt att bo i området och man får en ökad inflyttning av goda krafter. Man anställer arbetslösa i området och skapar därmed goda rollmodeller liksom hopp om framtiden även för andra.

Genom det rullande ROT-programmet och att renovera upp lägenheterna till god standard attraherar man hyresgäster som ofta har fast arbete och en god betalningsförmåga. På så sätt reducerar man gradvis koncentrationen av negativa sociala faktorer i området. Man bygger det sociala kapitalet.

## FÖRETAGSSTRATEGINS TVÅ BEN I ARBETET MED ATT BYGGA SOCIALT KAPITAL

Detta arbete i företaget bygger på två ben. Det ena benet kan vi kalla det bostadssociala benet. Det handlar om att via insatser med bocoacher och miljövärdar skapa arbetstillfällen för långtidsarbetslösa boende i området. Genom detta uppnår man flera olika saker. Dels påvisar man ytterst konkret att det går att ta sig ur utanförskapet och komma in på arbetsmarknaden eller studera vidare. Man skapar nya rollmodeller och i en vidare mening bygger man hopp inför framtiden. Men man får också en förändrad inställning till sitt boende och den yttre miljön i bostadsområdet.

De som genom denna insats tar hand om det yttre underhållet är inte en anonym entreprenör som kommer utifrån och städar och rensar rabatter. Det är personer boende i området som väldigt många känner och har en relation till. Man skapar ett sorts gemensamt vi – det som vi här kallar att bygga socialt kapital. På samma sätt bidrar bocoachernas arbete till att via dialog med de boende skapa en förståelse för att områdets trivsel i högsta grad är en gemensam angelägenhet.

Det andra benet är den modell för ROT-renovering som man genomför och som innebär att man rustar upp lägenhet för lägenhet och man gör det då gamla hyresgäster redan flyttat ut. Det innebär att de inkommande hyresgästerna kommer till en attraktiv lägenhet med hög standard. På så sätt tänker man sig att attrahera hyresgäster med god betalningsförmåga och därmed fast inkomst. Vi tenderar att – i motsats till de flesta miljonprograms satsningar – få en inflyttning till området av nya hyresgäster med en gynnsam socioekonomisk profil och som kan vara goda rollmodeller för övriga boende. Därmed reducerar man koncentrationen av social utsatthet i området och skapar förutsättningar för att bygga socialt kapital.

Det fokus man har i arbetet är inte de enskilda individerna utan området som sådant. Man vill skapa en sorts positiv social spridningseffekt och bygga goda självförstärkande cirklar.

## VILKA EFFEKTER LEDER DETTA TILL?

Konkret har detta lett till en mängd olika effekter. Det mest uppenbara är naturligtvis att folk har fått arbete och därmed blivit rollmodeller för andra arbetslösa i området. Det har blivit lugnare i området och oroligheterna minskat både i stort och i smått. Man har också noterat en viss minskning av nedskräpning och klotter. Driftskostnaderna minskar.

Samspelet mellan boende och fastighetsföretaget har förändrats på ett påtagligt sätt vilket t.ex. märks i att antalet klagomål i kundreceptionerna minskat. Det handlar om ett helt nytt bemötande från båda håll. Mer av ett partnerskap och mindre av motsatsförhållande. De ömsesidiga förväntningarna på varandra har förändrats och förbättrats.

Yttre aktörer som kommun och polis beskriver ett förbättrat samarbetsklimat och att man kunnat identifiera ett gemensamt intresse kring området och dess boende. I vissa områden (t.ex. Brandkärr i Nyköping[22]) har det lett till att man haft gemensam medborgardialog och slutit formella samarbetsavtal kring hur man ser på området, vilka problem man kan se och vad man vill uppnå. I Rinkeby/Tensta har lokalpolisområdeschefen skapat ett medborgarforum bestående av ett tjugotal lokala organisationer för dialog och därmed förebygga sociala oro.[23]

I Herrgården har man gjort detta bl.a. genom att stänga en butik som varit lite av ett oroscentrum och därmed minskat missbruk och drogförsäljning i området. Man har också kommit överens med kommun och polis om hur man konkret ska arbeta för att t.ex. möta unga under skolloven, agera tidigt vid brott och föra dialog med deras föräldrar, som också är hyresgäster. Man hittar en rollfördelning i detta som gör att bostadsföretaget arbetar med att engagera de boende, med trygghetsfrämjande åtgärder och anställer arbetslösa från området. Polisen ökar sin närvaro i området och bygger relationer med unga för att på sikt förhindra stenkastning mot blåljusfordon.

---

22 I Nyköping har polisen och kommunen kring området Brandkärr - där Victoria Park för övrigt har ett bestånd av lägenheter – skrivit ett gemensamt medborgarlöfte, polisen i Nyköping, 2018

23 Intervju med LOPO-chef Niclas Andersson

# BERÄTTELSEN OM VICTORIA PARK I HERRGÅRDEN

## EN KRONOLOGI

### Förhistorien

*”Det finns fortfarande kackerlackor i kvarteret Herrgården i Rosengård i Malmö, trots att det skandalomsusade bostadsområdet under de senaste åren genomgått en upprustning och lägenheterna renoverats.*

*Det var 2008 som SVT:s Uppdrag granskning avslöjade hur människor bodde i undermåliga lägenheter med mögel och skadedjur. Bostads AB Gröningen som äger 867 lägenheter i Herrgården har utrustat alla sina lägenheter med kackerlacksfällor, men det har inte hjälpt. Vi har riktigt många kackerlackor. De biter oss. Vi är rädda för dem, säger Maryam Hashim Jaber som bor på Ramels väg. Familjen med nio barn bor i en trea i bostadsområdet Herrgården i Malmö.*

*Efter att det 2008 uppdagades att människor i området bodde i fuktskadade lägenheter med mögel och kackerlackor fick två fastighetsägare, Contentus och Bostads AB Gröningen, omfattande föreläggande kopplade till höga viten, om inte samtliga deras mer än tusen lägenheter åtgärdades.”*[24]

Herrgården är den del av stadsdelen Rosengård som är ett av landets allra mest utsatta områden. Det toppar polisens lista över de 23 mest utsatta stadsdelarna i landet där det ibland påstås att ett sorts skuggsamhälle ersatt det vanliga samhället. Det handlar om svaga skolresultat, lågt valdeltagande, hög kriminalitet, låg förvärvsfrekvens och stort bidragsberoende. Man hade drabbats hårt av lyckoparadoxens mekanismer. Personer som utbildade sig flydde området så fort de fick en chans.

Områdes byggdes som en del av miljonprogramsatsningen under 1960- och 70-talen kring familjen Kockums gamla herrgård. Det område som idag ägs och förvaltas av Victoria Park i Herrgården omfattar knappt 900 lägenheter.

Området har under åren ägts och förvaltats av olika fastighetsbolag och förvaltare. Under perioder av det man brukar kalla ”slum lords”[25]. Företag som investerar i utsatta områden för att – ofta kortsiktigt – plocka ut så stora vinster man förmår utan att göra särskilt mycket åt de boendes villkor eller lägenheterna där. Området har präglats av fukt och mögel i badrum och kök, ruttnande fönsterkarmar, nedgångna trapphus fyllda med klotter och en nedskräpad och nedsliten utemiljö. Området har periodvis kallats kackerlackestaden.

Området har längre präglats av kriminella gäng och ett antal skjutningar, varav flera med dödlig utgång har ägt rum. De kriminella strukturerna kan närmast beskrivas som lösa nätverk långt från tidigare perioders bikersgäng med västar, struktur och hierarki. Den geografiska bundenheten är inte heller särskilt påfallande. Man rör sig snabbt inom och mellan områdena med moped. Snabbt och smidigt när man ska fly från polisen.

I Rosengård finns (2018), enligt polisen, fyra olika sådana grupperingar med vardera 7 – 10 personer i kärnan. Vi pratar sammanlagt om cirka 30 – 40 personer. Samtliga väl kända av polisen. Kring dessa finns ett kluster av ”hang arounds”. Inte minst ungdomar i tio- till tolvårsåldern som används som budbärare och transportörer av varor och vapen. Den ekonomiska basen för dessa nätverk är droghandel. Drogerna handlas dels av folk från Rosengård, men också från övriga delar av staden. Det våld som utövas kan – enligt polisen – i regel härledas till kamp om marknader och revir, skuldindrivningar eller upplevda kränkningar.

### Övertagandet 2012[26]

*”De tre män som är misstänkta för sprängdådet på julaftonskvällen ingår i ett tongivande kriminellt gäng på tio personer. Polisen har sedan i höstas intensifierat sina insatser på Herrgården eftersom ett kriminellt gäng i området ökat sin aktivitet. Det består av tio personer som uppträder i ”kriminella konstellationer” och begår de flesta brott i Herrgården, säger polismästare Stefan Sintéus. – De har försökt bygga ett samhälle i samhället och skapar mycket oro bland boende på Herrgården, säger han.”*[27]

Så var läget då Victoria Park tog över området i december 2012. Vid övertagandet var den sociala oron och kriminaliteten i området stor. På hörnet vid Ramels väg var en av områdets hotspots, där drogförsäljningen skedde helt öppet i anslutning till en närbutik.

Den dåvarande ägaren och fastighetsförvaltaren hade ett, som av många beskrivit, repressivt och tämligen antagonistisk bemötande i förhållande till hyresgäs-

24 SVT 21/11, 2012

25 Blomé och Lind, The return of the Swedish slumlords, KTH,

26 Fakta i detta avsnitt har kommit från ett dussintal intervjuer med boende i området och anställda vid Victoria Park liksom offentlig anställdas inom kommun och polis samt föreningslivet

27 Sydsvenska Dagbladet, 30/12 2014

terna. Vittnesuppgifter bekräftar att det i det närmaste var kaos varje morgon i kundbutiken då den öppnade. Då Victoria Parks nya platschef tillträdde var den första utrustningsdetalj han fick en skyddsväst. Medarbetarna som lämnade jobbet hade periodvis poliseskort till bilparkeringen 50 meter tvärs över gatan. Stämningen var hotfull och aggressiv. Få av de anställda pratade något av de förhärskande språken i området, så många konflikter fick hanteras med hjälp av tolk.

Fastighetsförvaltningen hade präglats av vanskötsel. Direkt olagligt agerande kring t.ex. vräkningar hade enligt flera intervjupersoner ägt rum. Det rådde nästan vad som kan beskrivas som krigstillstånd mellan de boende och den tidigare fastighetsägaren/förvaltaren. Detta ledde vid något tillfälle till direkt vapenhot mot personalen. Det förelåg dödshot mot den tidigare förvaltaren.

Ett antal familjer var/kom i konflikt med företaget om sina hyreskontrakt, vilket ledde till uppsägningar. Detta kulminerade julen 2014. Två år efter Victoria Parks övertagande då företagets kontor sprängdes tre dagar i rad. Förövarna har lagförts. En av de fyra berörda familjerna bor kvar i området. Övriga tre har flyttat.

Detta ledde till en mycket svår och tuff period för Victoria Park; poliseskorter, skyddat boende, trygghetslarm, väktare, utlandsboende m.m.

## Vad har hänt?

*”Första promenaden genom området avslöjade en hel del. Det var mörkt. Skräpigt, ruttna fönster och på massor av balkonger staplade madrasser som vittnade om ett utbrett svartboende. Nerdragna persienner. Ingen mötte en med blicken. Det var som att gå in i ett parallellsamhälle eller skuggsamhälle.”*[28]

Man insåg tidigt från Victoria Parks sida att man var tvungen agera på ett helt annat sätt än den tidigare ägaren och förvaltaren. Man bestämde sig för att bygga upp förtroende, relationer och tillit mellan företaget och de boende. Men också ordning och reda i området, allt från minskad nedskräpning till situationen kring de miljörum/sopstationer som fanns.

Som ett led i detta anställde man en boendecoach som talade det språk som flertalet av de boende i området gjorde. Hans uppgift var bl.a. att genom hembesök skapa just dessa relationer och det förtroende som tidigare inte funnits. Man upptäckte i detta sammanhang ungefär 250 fall av olovlig andrahandsuthyrning. Något som man tämligen omgående tog tag i.

Företaget anställde miljövärdar för det yttre underhållet – unga långtidsarbetslösa boende i området. De fick också en roll i relationsbygget.

Man bestämde sig också snabbt för att inleda ett omfattande renoveringsarbete av det mest akuta, för att i praktisk handling visa de boende att något nytt var på gång. Som ett led i detta har man nu bytt ut 6 000 fönster i hus där i stort sett inget renoveringsarbete hade skett. Man har också renoverat 135 badrum och 170 kök.

Man beslutade också att ta bort den närbutik där en stor del av droghandeln ägde rum. Detta och andra förändringar skedde naturligtvis inte utan motstånd. Även om merparten av de boende uppskattade detta, var inte uppskattningen lika stor hos de kriminella grupperingarna. Man blev av med en viktig bas för sin kriminella verksamhet. Det blev upplopp, stenkastning, bränder m.m.

Ett mönster vi känner igen från andra områden runt om i landet. När man stör de kriminella nätverken vidtar de tämligen snabbt motåtgärder. Ofta av våldsam natur. Man vill inte ha störningar i sin ”affärsverksamhet”. På likartat sätt blir det då polisen griper någon toppfigur i dessa nätverk. Det leder nästan alltid till en våldsbaserad maktkamp om den lediga topplatsen.

## Framväxten av Victoria Parks förvaltningsmodell – tillitsförvaltning

*”I efterhand kan det se ut som om vi hade en i förväg klar och genomtänkt förvaltningsmodell för hur vi skulle agera i Herrgården. Så var det inte alls. Vi fick arbeta på känn och treva oss fram.”*[29]

Herrgården var det första området av detta slag som Victoria Park förvärvade (idag är man etablerad på ett tiotal liknande platser runt om i landet). Det var närmast en tillfällighet och en följd av svårigheter med det livsstilsboende man något år tidigare hade skapat. Företaget blödde och det var närmast en slump att ögonen föll på Herrgården som då var till försäljning. En förklaring kan vara att företagets huvudägare hade sina rötter i Rosengård. Köpeskillingen var vid denna tidpunkt cirka 280 miljoner kronor, ungefär i nivå med priset på icke bebyggd åkermark i området.

28 Intervjuad medarbetare i Victoria Park

29 Peter Strand, styrelsemedlem i Victoria Park, då VD

Man var beredd att ta en risk, lånade pengar till köpeskillingen och bestämde sig mycket snabbt för att göra något helt annorlunda än tidigare ägare. Man gjorde tidigt en omfattande kartläggning av situationen, för att förstå vad som behövde göras. Detta landade i ett antal olika saker. Först och främst bestämde man sig för att konkret inleda ett omfattande arbete med att renovera badrum och kök, liksom att byta ut ett stort antal fönster. Detta var dels en följd av krav som ställts av myndigheterna och dels för att man i symboltermer ville visa de boende att en ny epok har börjat. Mycket av detta gjordes ”i tysthet” på så sätt att man valde att låta handlingarna tala.

Stor energi lades på att redan från början lära känna och förstå området och dess boende. Man hade tankar på en ”boskola” för att ge de boende i området kunskap om spelreglerna för ett hyresgästboende. Men man övergav ganska snabbt denna tanke och ersatte detta med att anställa en bocoach som skulle göra hembesök hos alla boende. Ett sätt att skapa dialog, bygga relationer och långsiktigt förtroende hos de boende. Genom detta bröt man mönster och skapade dialog, samtidigt som man fick möjlighet att upptäcka och få bort svarthandel med bostäder, liksom illegal andrahandsuthyrning.

Man anställde en ombyggnadskoordinator med uppgift att i dialog med de boende förbereda för dessa renoveringsarbeten. Under denna period bestämde man sig också för den rullande ROT-modell man hade teknisk kunskap om. Det var också då man formulerade tanken på en ny uthyrningspolicy, att man ville få till stånd en annan blandning av hyresgäster i området. Fler personer med arbete och egen betalningsförmåga. Både av ekonomiska skäl men främst för att förändra det sociala mönstret i området (FN:s fjärde princip).

Under denna period (2013-2014) växte det fram en helt ny förvaltningsmodell som vi väljer att kalla tillitsförvaltning av ett miljonprogramområde. Man förflyttar fokus från att enbart omfatta den tekniska fastighetsförvaltningen till att också omfatta sociala relationer, tillit, förtroende och dialog. Man ser också de bostadssociala insatserna mer som sociala investeringar, istället för att se dem som driftskostnader. Investeringar som förväntas ge avkastning i framtiden i form av högre fastighetsvärden och lägre driftskostnader.

Man skulle kunna säga att Victoria Park intuitivt med denna tillitsförvaltning ägnar sig åt att bygga socialt kapital. Ett socialt kapital som ur ett samhällsperspektiv ökar den sociala uthålligheten. Ur ett företagsperspektiv ökar dessutom värdet av fastighetsbeståndet, vilket speglas som en ökning av företagets tillgångar i dess balansräkning.

## HUR SER DET UT I DAG?

*”I Herrgården i Malmö, som ligger i stadsdelen Rosengård, var andelen förvärvsarbetande endast 7 procent år 1997, jämfört med 27 procent år 2015. Andelen är fortfarande liten, men förbättringen är ändå tydlig. Enbart mellan 2014 och 2015 ökade siffran med drygt 4 procentenheter.*

*Vilken statistik vi än tittar på när det gäller Herrgården så ser vi förbättringar. Andelen behöriga till gymnasiet är nu större, försörjningsstöden minskar, tryggheten ökar. Vi ser att antalet bränder har halverats. Röstdeltagandet ökade 2014 jämfört med de tidigare valen. Vi kan konstatera att hur vi än tittar så är utvecklingen positiv och det är en bild som sällan kommer fram, säger Sabina Dethorey, utvecklingssamordnare i Malmö stad.”*[30]

Vi har i detta arbete intervjuat ett dussintal olika personer med betydande insikt i hur det ser ut i Herrgården idag. Allt från företagsledningen i Victoria Park till ledande politiker, tjänstemän inom staden, poliser verksamma sedan länge i området, liksom delar av civilsamhället. Vi har också tagit del av ett stort antal dokument kring området från olika myndigheter. Intressant är att den bild vi får från alla dessa olika håll tycks vara samstämmiga; det har skett en påtaglig förändring och förbättring av livsbetingelserna i området. Vi låter följande citat från några av våra intervjuer belysa detta.

*”Poliser kan numera röra sig uniformerat och helt ensamma inne i området utan att utmanas och hotas.”*

*”Vi har inte haft några inslag med social oro, typ bränder, ungdomar med stenkastning på 18 månader.”*

*”Vid den senaste dödsskjutningen genomfördes en massiv ljusmanifestation av de boende i området – den typen av händelser har aldrig hänt förut.”*

*”Förvärvsfrekvensen i området har ökat.”*

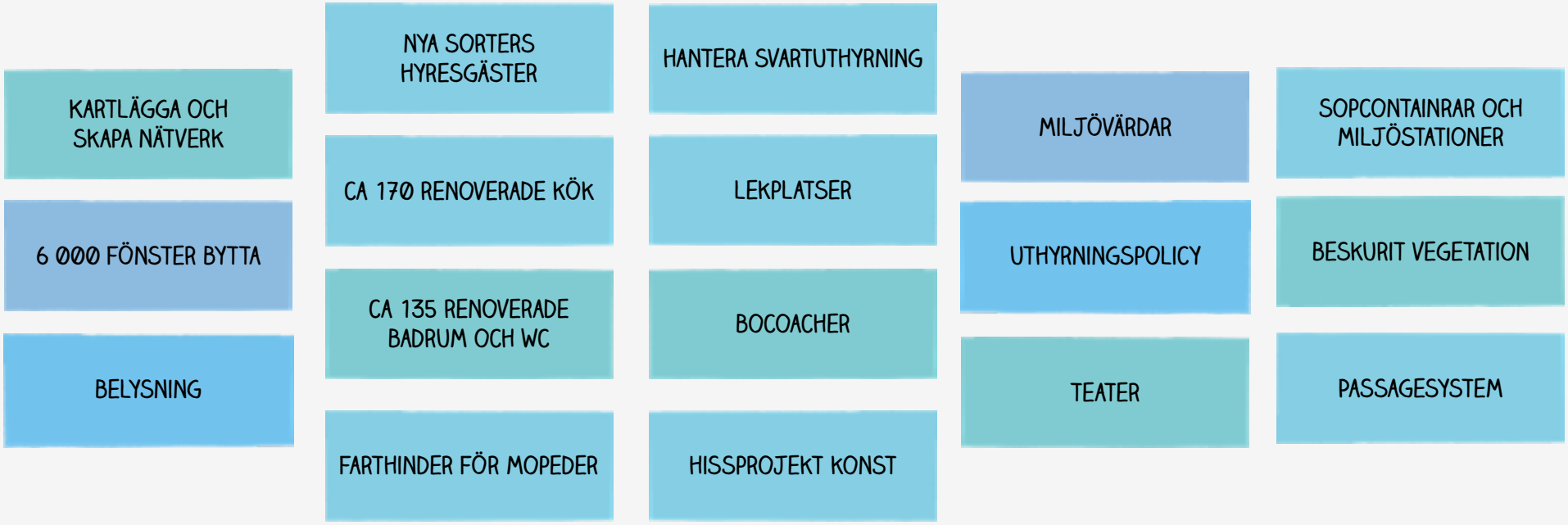
*”Som boende och som medarbetare i Victoria Park ser vi att tryggheten har förbättrats avsevärt. Känslan är att man idag kan röra sig med betydligt större frihet. Även kvällstid.”*

*”Victoria Parks insatser har varit helt avgörande för utvecklingen i området.”*

*”Skolresultaten har förbättrats påtagligt.”*

Som alltid är det svårt att avgöra hur mycket av denna förändring som beror på just Victoria Parks insatser och hur mycket som beror på, dels andra aktörer i

30 Dagens Nyheter 16/12 2017




samhället och dels samhällsförändringen i stort under den aktuella sexårsperioden. Men låt oss stycka upp detta resonemang i några olika steg.

## VAD HAR MAN GJORT?

*”Tidigare, för fem, tio år sedan kastades sopor genom fönstren ut på gården, det kissades i hissar och det brann i sopcontainrar. Så är det inte idag. Då kunde poliser inte patrullera ensamma i området. Det kan dom idag.”*[31]

I figuren nedan har vi räknat upp ett antal av de olika åtgärder som vidtagits från Victoria Parks håll i Herrgården. Då vi ser bilden kan vi konstatera några olika saker.

Den första är att det är en mångfald av insatser – mängden i sig har förmodligen betydelse – genom att man uppnår en sorts kritisk massa. Det andra är att det är åtgärder av väldigt många olika slag – allt från handfasta fysiska förändringar till sådana av mer social natur. Det tredje är att det är omfattningen eller volymen som innebär en tydlig signal att man investerar i området. Detta leder till den fjärde faktorn nämligen kontrasten mot tidigare fastighetsägare/förvaltare. En femte faktor är att mycket av det som gjorts har skett i samspel eller samverkan med andra aktörer; kommun, polis, föreningslivet etc.

31 Intervjuperson våren 2018

Till detta bör läggas en sjätte faktor som genomsyrar hela den lokala förvaltningsorganisationen; bemötande, relationer och sättet på vilket man kommunicerar med hyresgästerna.

Utifrån andra studier vi gjort kring utsatta områden kan vi konstatera att man strävat efter och till stora delar lyckats uppfylla några avgörande kriterier:

- Många och omfattande insatser – kritisk massa-kriteriet.
- En mångfald av insatser inom många olika områden – det gränsöverskridande kriteriet.
- Insatser i samverkan och samspel med flera andra aktörer – samverkanskriteriet.
- Långvariga processer – uthållighetskriteriet.
- Insatser gjorda utifrån ett samspels-, relations- och tillitsperspektiv med de boende i området – relation och tillitskriteriet.

Man kan säga att man över tid arbetat med en bred palett av åtgärder inom många olika områden. Vad har då detta lett till?

## EFFEKTER AV DETTA - DRAGHJÄLP OCH MOTVIND

*"På nästan varje punkt ser det bättre ut idag än för något år sedan. Mindre förstörelse, mindre nerskräpning. Bättre skolresultat, mindre försörjningsstöd."*[32]

Under de sex år som gått sedan Victoria Park vid årsskiftet 2012-2013 övertog beståndet i Herrgården har det hänt mycket i det svenska samhället. Vi har haft praktiskt taget oavbruten högkonjunktur och ett starkt tryck på bostadsmarknaden, med effekter på fastighetspriser. Dessa fenomen gör att den positiva utvecklingen i Herrgården förmodligen fått rejäl draghjälp av den generella utvecklingen i samhället kring faktorer som arbetslöshet, förvärvsfrekvens och det minskade behovet av ekonomiskt bistånd.

Men samtidigt vet vi från olika studier att medan samhället i stort utvecklats starkt positivt har gapet mot landets utanförskapsområden ökat dramatiskt under samma period. Gapet har ökat både i antal individer och dessa individers livssituation.

Den stora anstormningen av nyanlända har naturligtvis – bl.a. som en följd av den omdiskuterade EBO-lagen – i områden som Herrgården motverkat den mer generella positiva trenden. Detta berör faktorer som trångboddhet och belastning på skolorna. Man får alltså vara försiktig med att tolka orsakerna bakom vad som hänt i Herrgården och inte förledas att tro att allt detta beror på insatserna från Victoria Park. Det finns både yttre stödjande och motverkande krafter. Men som vi kan se i figuren nedan har tillståndet inom ett stort antal områden påtagligt förbättrats under de sex gångna åren – perioden efter Victoria Parks övertagande av Herrgården.

Då man gör insatser av det slag som gjorts i Herrgården och effekterna i form av ökad social hållbarhet och inkludering ska värderas, infinner sig snabbt några svårigheter. Det tar ofta lång tid mellan insats och effekt. Det är dessutom ofta svårt att särskilja effekterna från insatsen och effekterna från andra utomstående faktorer. Slutligen är det ofta svårt att få fram data. Finns data, är de inte alltid relevanta vad avser variabler, områdesindelning och de tidsperioder man vill följa. Då vi spårat data kring detta (med hjälp från bl.a. polisen, räddningstjänsten och Malmö stad) har vi kommit fram till att effekterna går att dela upp i tre olika kategorier. De som syns snabbt, de som syns på medellång sikt och de som syns på lång sikt.

## KORT SIKT[33]

Då det gäller de kortsiktiga effekterna är bränder – både i lägenhet men främst utomhus, angrepp mot blåljuspersonal liksom brottsligheten – indikatorer som tämligen snabbt ger utslag. Vi ser då med hjälp av räddningstjänstens statistik att inom det område i Rosengård där man haft kameraövervakning, varav Herrgården är en väsentlig del, har utomhusbränderna minskat de senaste tio åren[34]. Från som mest fler än 150 bränder per år (d.v.s. en varannan dag) till någonstans mellan 50 och 70 per år sedan Victoria Park tog över driften av Herrgården (med undantag för 2016 som var ett år då det brann ovanligt mycket, inte bara i Malmö utan i hela Sverige). Antalet hot och tillbud mot räddningstjänsten har sjunkit sedan 2011-2012 från ett dussintal per år till mellan 2 och 6 per år för perioden 2013 och 2017.

32 Sagt av intervjuperson våren 2018

33 Underlag för detta avsnitt bygger på statistik från Valmyndigheten, räddningstjänsten, polisen samt Malmö stads officiella statistisk

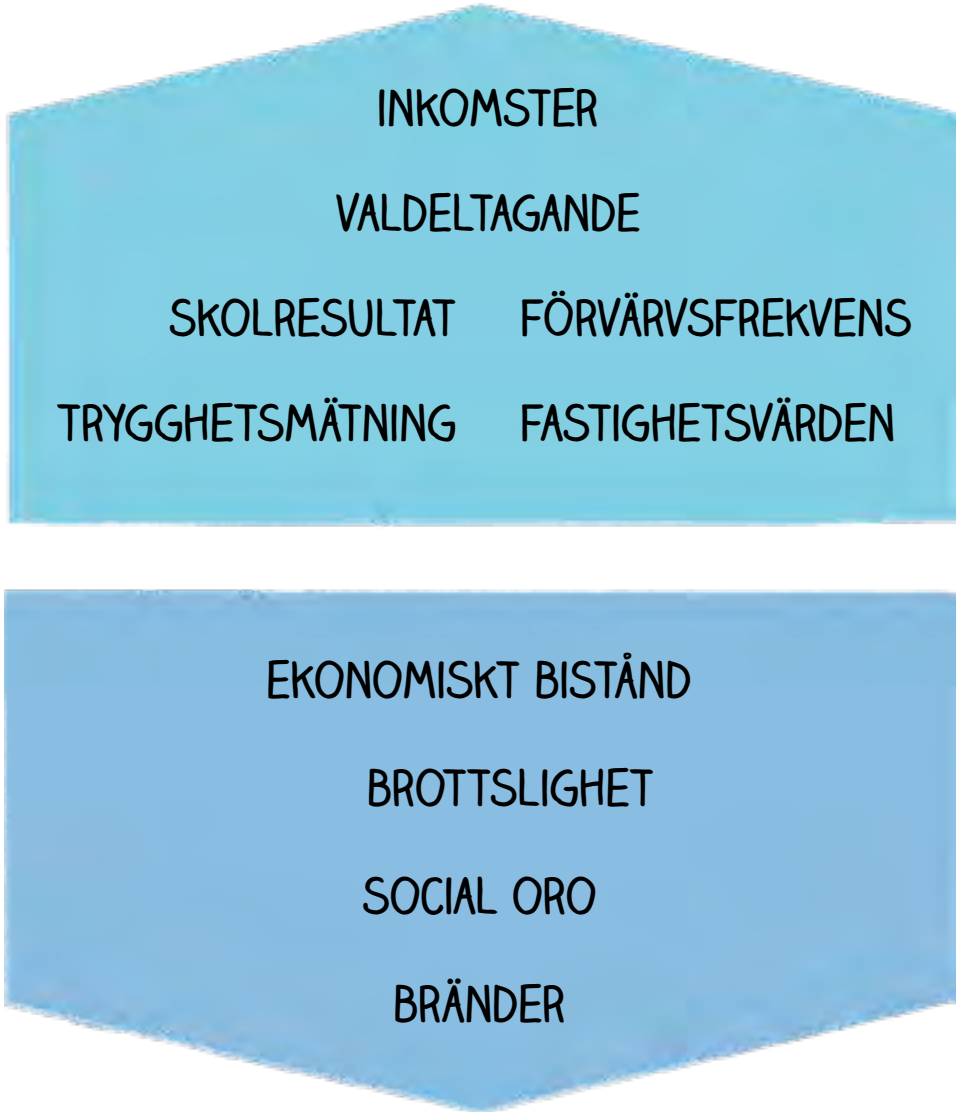
34 Analys och rapport från Räddningstjänsten i Malmö, 2018

Antalet brott[35] inom samma område har fallit från 2 180 år 2012 till 1 348 år 2017 – ett fall med 38 procent. Antalet polisanmälningar inom området har mellan år 2009 och år 2017 fallit från 2 111 till 1 210 eller ett fall med 43 procent. Mellan 2012 och 2017 har antalet anmälda brott per år i Herrgården minskat på följande vis; narkotikabrott från 70 till 30, våld från 111 till 67 och tillgrepps- och skadegörelsebrott 223 till 142.

## MEDELLÅNG SIKT

På medellång sikt pratar vi om ekonomiskt bistånd och förvärvsfrekvens liksom valdeltagande. Då det gäller valdeltagandet har detta i Herrgården gått upp från 45,3 procent till 56,3 procent mellan 2014 och 2018, vilket motsvarar en ökning på cirka 11 procentenheter[36]. I staden som helhet var ökningen under samma period 3,4 procent, vilket innebär att ökningen i Herrgården är mer än tre gånger den i staden mätt i antal procent.

Då det gäller förvärvsfrekvens var den i Herrgården under perioden 2007 till 2012 kring 18 procent. Den ökade mellan 2012 och 2016 (det sista året med data) från 18 procent till 28 procent d.v.s. en ökning med 10 procentenheter. Motsvarande förändring i staden är för samma period en ökning från 63 procent till 67 procent d.v.s. mindre än hälften av den ökning som skett i Herrgården[37]. En möjlig tolkning är att ökningen i staden representerar högkonjunkturen under perioden och att merökningen i Herrgården beror på andra lokala faktorer, varav en av dessa kan vara effekterna av Victoria Parks arbete.




35 Statistik lokalpolisområde Syd, källa Hobit, referens kommunpolisen
36 Valmyndighetens statistik
37 Malmö stad, 2018

## ATT KROKA ARM

Då det gäller utbetalning av ekonomiskt bistånd har vi kunnat identifiera förändringen mellan 2014 och 2017. I Herrgården fick 941 unika hushåll ekonomiskt bistånd under 2014. Antalet hade 2017 sjunkit till 770, vilket motsvarar en minskning på 18 procent. Under samma tid minskade andel med ekonomiskt bistånd i hela staden med 4 procent.

### LÅNG SIKT

Då vi på lite längre sikt talar om skolresultaten blir bilden mer komplicerad. Man vet från en omfattande forskning att skolframgång är en av de viktigaste skyddsfaktorerna för unga som växer upp. Men här har vi två problem. Det ena är att unga från Herrgården väljer ett stort antal skolor, varför vi inte med säkerhet vet vilka skolresultat som är kopplade till boende i området[38]. Den andra faktorn är att det under just denna period flyttar ett stort antal nyanlända unga in i området. Data från andra delar av landet pekar tämligen entydigt på att just under denna period sjunker skolresultaten av just detta skäl, oavsett vilka andra positiva insatser som görs.

Sammanfattningsvis finner vi att de data vi samlat in entydigt pekar på att den positiva utveckling som i stort sett alla intervjupersoner gett uttryck för, också återspeglas i statistiken över området. En påtaglig och positiv förändring har ägt rum.

### ATT KROKA ARM MED ANDRA

*”Ensam är inte stark utan korkad.”*

Som vi nämnt ovan beror inte allt detta på insatserna från Victoria Park. Arbetet i Herrgården är ett tydligt exempel på att ensam inte är stark, utan att en av förutsättningarna för att lyckas är att man samarbetar och krokar arm med andra aktörer. Några av dem illustrerade i figuren till vänster.

Samarbetet med polisen var helt nödvändig och central för att bryta de första årens attacker från den kriminella världen. Detta samarbete fortsätter och sker fortfarande på kontinuerlig basis både på vardagsnivå och ledningsnivå. Ett likartat samarbete sker kontinuerligt med räddningstjänsten.

Samarbetet med Malmö stad både på högsta politiska nivå och konkret i vardagsarbetet med stadsdelen har

38 Faktorer som fria skolvalet, skolsegregationen m.m. påverkar sådana mätningar påtagligt, något som redovisas tydligt i den nyligen publicerade rapporten Söndrat Land, Kronvall & Bender, Arena Idé, 2018

varit avgörande för att mobilisera de gemensamma insatserna. Detta har t.ex. manifesterats i den grupp – kallad ”örat mot marken”-gruppen – som samlar chefer från olika samhällsområden varje fredag morgon för att förebygga social oro.

En viktig medspelare har varit civilsamhället i dess många olika former, t.ex. Drömmarnas hus och ett antal olika gemensamma projekt i området. En annan viktig aktör har varit ”Kraftsamling Herrgården”, en plattform för ungefär 60 olika aktörer från det offentliga, det privata och civilsamhället.

Detta är en bekräftelse av ännu en framgångsfaktor i den här typen av sammanhang – konkret och fungerande samverkan.

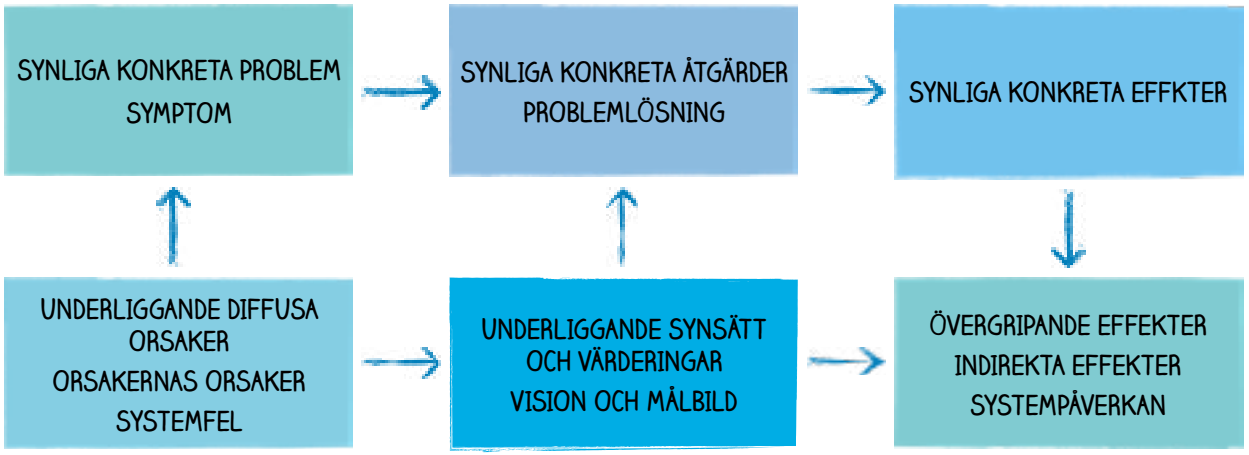
## ATT FÖRSTÅ - VAD, HUR OCH VARFÖR?

*”Allt är inte vad det ser ut att vara.”*

Då man följer det skeende som ägt rum i Herrgården är det lätt att lägga fokus på det konkreta och manifesta. Man renoverar badrum. Man ordnar belysning. Men vi tror att man, för att förstå vad som hänt också måste göra detta på ett djupare, mera subtilt och diffust plan. Låt oss föra ett resonemang utifrån figuren nedan. För det handlar ytterst om att förstå skillnaden mellan vad man gör, hur man gör det och varför man gör det.

Till att börja med måste alla insatser baseras inte bara på vad som händer på ett synligt och konkret plan; unga bränner bilar och kastar sten, folk slänger sopor på gården. Man måste förstå varför detta sker. Vilka är de underliggande mekanismerna som lett fram till detta; trångboddhet, arbetslöshet, brist på kunskap om spelregler i hyresgästrollen, skolmisslyckanden m.m.? Först då man förstår orsakerna till ett problem

## VAD, HUR OCH VARFÖR AGERA?




har man en rimlig chans att lösa dem. Då handlar inte bara om VAD man gör utan HUR man gör det. Det handlar också om att förstå de systemfel som bidrar till eller förstärker dessa problem – t.ex. kortsiktighet och stuprörstänkande. Att få en förståelse för orsakerna bakom orsakerna.

Det är då man sätter in de konkreta åtgärderna. Men VAD man gör påverkas oerhört starkt i den här typen av sammanhang av HUR man gör det och VARFÖR. Det handlar om underliggande synsätt och värderingar som präglar det förhållningssätt man har då man agerar. I Victoria Parks fall handlar det om den gradvisa framväxten av en modell för tillitsförvaltning av sitt fastighetsbestånd. Baserat på relationer, förtroende och tillit. Saker som i sin tur är baserade på den värdegrund man har och de visioner och mål som finns uppsatta för verksamheten. Men också utifrån en förståelse för orsakerna bakom de konkreta problem man brottas med.

Detta påverkar naturligtvis de effekter som uppstår. De konkreta och påtagliga effekterna som uppstår är lätta att begripa, mäta och värdera. Men än viktigare är vilka övergripande effekter som uppstår i form av ett stärkt socialt kapital, baserat på nya relationer och ny tillit mellan boende och hyresvärd. Effekter som kanske mer än andra förklarar den minskade sociala oron, färre bränder och den ökade tryggheten inom området. Den långsiktiga och stundtals indirekta effekten av åtgärderna som både påverkar samhällsklimatet i stort, men därmed också indirekt värdet på företagets fastighetsbestånd. Här går samhällsnytta och företagsnytta hand i hand.

## TEORIERNA BAKOM

Då man ser en utveckling av detta slag ligger det nära till hands att man försöker sätta in detta i ett teoretiskt sammanhang. Det typiska forskar- och utredarperspektivet. Det är vår entydiga erfarenhet att det sällan är på det viset att man i den här typen av processer försöker omsätta en teoretisk modell till verklighet. Ofta är det – som i fallet med Herrgården – ett intuitivt sökande efter lösningar på konkreta problem som man utifrån sin värdegrund, problemuppfattning samt visioner och målbild försöker hantera. Ofta med en rejäl dos sunt förnuft och vardagserfarenhet. Två – enligt vår mening – alltför underskattade tillgångar i den här typen av förlopp.

Men ofta finner man också, precis som i fallet med Herrgården, att det konkreta arbetet har sina rötter i (eller sammanfaller med) teoretiska modeller som man intuitivt, medvetet eller omedvetet applicerar på verkligheten. Då vi i efterhand ser vad man gjort har vi kunnat se att mycket av arbetet i Herrgården har sina rötter i bl.a. följande ”teoribildningar”.

- FN:s fjärde princip för socialt blandad befolkning för att uppnå social hållbarhet och uthållighet som i detta fall handlar om de krav man ställer på nyinflyttade i samband med det rullande ROT-programmet.

- Den klassiska kriminologiska Broken Window-teorin som – lite förenklat – säger att om man inte håller efter trasiga fönster eller ner rivna papperskorgar i en miljö accelererar förfallet i stort.

- Socialt kapital som handlar om tillitens, förtroendets och relationernas betydelse som ett kitt för att hålla samman ett samhälle eller en grupp människor – en teori som här tydligast illustreras i den modell för tillitsförvaltning man byggt upp.

- Empowerment som bygger på att i delaktighet och dialog kan man frigöra människors egen förmåga att ta ansvar. Något som här speglas i hur man samspelar med civilsamhället (t.ex. Drömmarnas Hus) som ett sätt att mobilisera människors delaktighet.

- Lösningsfokuserat – då man tillträdde Herrgården var detta område fyllt av problem. Den lösningsfokuserade arbetsmodell man tillämpat innebär att man i stället för att fokusera på alla problem lägger fokus på de lösningar som är möjliga.

- BID-modellen[39] har också gett en hel del inspiration till arbetet i Herrgården utifrån tanken om att fastighetsägare och näringsliv går tillsammans med det offentliga för att skapa lösningar inom ett område.

- Sociala investeringar – tanken på att investeringar i sociala frågor kan generera betydande långsiktiga värden både ur ett företagsekonomiskt och samhällsekonomiskt perspektiv.

Som vi påpekade ovan är det i stort sett ingen av de personer vi intervjuat som berättat om hur man i Herrgården omsatt alla dessa eller ens någon av dessa teorier. Men vi kan se att man agerat som om man kände till dem. Och i denna typ av situationer är det handlingar som räknas. Talking is cheap.

## UTMANINGAR - INGEN DANS PÅ ROSOR

Naturligtvis har denna resa inte varit en dans på rosor. Man har stött på mängder av problem och utmaningar liksom ifrågasättanden. Här några av dem i punktform:

- Hoten mot företaget och dess personal liksom i all synnerhet bombningarna har både varit mänskligt och socialt påfrestande samtidigt som det lett till betydande kostnader.

- Tvivlet från de boende kring att företagets etablering och satsningar bara kommer att vara ett tillfälligt ljus i mörkret eller om det verkligen är en långsiktig satsning.

- Svårigheter som stundtals uppstod med att etablera fungerande samverkansmodeller med andra aktörer som kommun, polis men även andra fastighetsbolag.

- Svårigheter, framför allt inledningsvis, med att övertyga andra aktörer på investeringsmarknaden om att detta sätt att arbeta inte enbart skapar samhällsnytta utan också företagsekonomisk lönsamhet.

39 BID = business improvement model, en modell för stadsutveckling i samverkan mellan flera olika parter – det offentliga och det privata – för att utveckla och/eller revitalisera en stad inom ett specifikt och avgränsat område

BROKEN WINDOW-TEORIN

SOCIALA INVESTERINGAR

BID-MODELLEN

VICTORIA PARK®

FN:S FJÄRDE PRINCIP

LÖSNINGSFOKUSERAT

EMPOWERMENT

SOCIALT KAPITAL

# DE EKONOMISKA KONSEKVENSERNA

## VÄRDET AV ATT BYGGA ETT SOCIALT HÅLLBART BOSTADSOMRÅDE

Det finns många olika sätt att värdera ett socialt hållbart bostadsområde. Det vi här gör är att försöka sätta ett ekonomiskt mått på detta. Naturligtvis är detta ett trubbigt sätt att tänka och kan aldrig bli något mer än en grov approximation. Inom detta område finns det samtidigt ett oerhört stort behov av data och kunskap, samtidigt som tillgången till detta är i det närmaste obefintligt. Därför närmar vi oss denna fråga på ett försiktigt och prövande vis. Ta de kommande kalkylerna med en viss nypa salt. De siffror vi redovisar är på intet vis murade i sten.  Samtidigt är vi efter mer än 30 års arbete med denna typ av frågor tämligen säkra på proportioner och storleksordningar.

Vår utgångspunkt är i detta fall området Herrgården och de knappt 900 lägenheter fastighetsbolaget Victoria Park äger och förvaltar där. Vi utgår här från de insatser av bostadssocial och fastighetsförvaltande natur som man i vid mening utför där.

Vi kan då, med utgångspunkt i figuren nedan, se att det uppstår tre typer av effekter till följd av detta. För det första de direkta och uppenbara samhällseffekterna, t.ex. att människor kommer i arbete. För det andra de mer indirekta samhällseffekterna i form av att den sociala oron dämpas. För det tredje de företagseffekter som uppstår för den fastighetsägare som investerar i detta. Dessa effekter summerar vi därefter för relevant tidsperiod och diskonterar till nuvärde. Låt oss nu mera i detalj titta på hur man kan beskriva var och en av dessa olika delar.

### De direkta samhällseffekterna

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

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

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

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

Dessa kostnader brukar kallas finansiella kostnader eller transfereringar och anses normalt sett inte höra hemma i en samhällsekonomisk kalkyl. Vi väljer ofta att även redovisa dessa kostnader för marginalisering, men att särskilja dem från de s.k. reala kostnaderna – d.v.s. produktionsbortfallet och kostnaderna för olika insatser.

### De indirekta samhällseffekterna

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

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

Den andra gruppen av effekter handlar om de kollektiva effekterna av förändringarna – de som bor i området får nya rollmodeller och förebilder. Man ser att det går att få ett jobb, att lyckas i skolan, att man kan göra karriär i samhället och inte bara i skuggsamhället. En sorts kollektiv ”Zlatan-effekt” om man spetsar till det. Fler får jobb, fler lyckas i skolan o.s.v. Man skulle kunna beskriva det som effekterna av den kollektiva destigmatiseringen av området. Man reducerar den negativa sociala smittan.

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

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

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

### De företagsekonomiska effekterna

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

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

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

### Det totala samhällsvärdet

Vi ser alltså att det samhälleliga värdet av att skapa ett socialt hållbart område består av tre olika huvudgrupper av effekter, fördelat på totalt elva olika undergrupper summerade i ekvationen ovan till höger.

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

SAMVÄRD = DIR SAM (PROD + FÖRSÖRJ + PÅLAGRING) + INDIRSAM

(KONK + KOLL + POS EXT + SMITTO + SUBT) + FEKEFF (RR + BR + GOODWILL)

## DET TOTALA SAMHÄLLSVÄRDET

**DIREKTA SAMHÄLLSEFFEKTER**

PRODUKTIONSVÄRDEN

FÖRSÖRJNINGSKOSTNADER

”PÅLAGRINGAR”

**INDIREKTA SAMHÄLLSEFFKTER**

KONKRETA EFFEKTER

KOLLEKTIVA EFFEKTER

POSITIVA EXTERNA EFFEKTER

SMITTOEFFEKTER

SUBTILA EFFEKTER

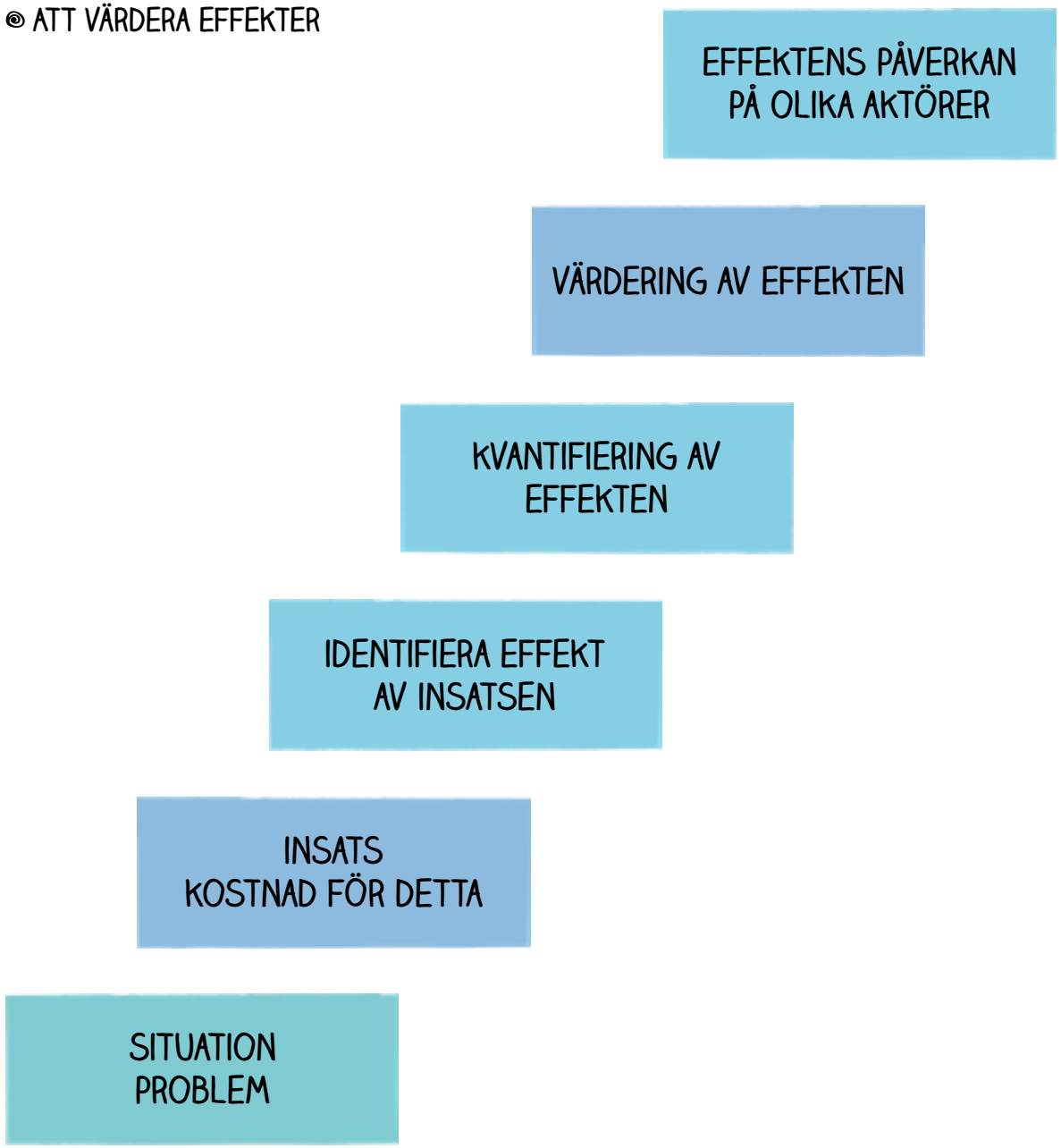
**FÖRETAGSEKONOMISKA EFFEKTER**

RESULTATRÄKNING

BALANSRÄKNING

GOODWILLVÄRDEN

## ATT VÄRDERA EFFEKTER




Att många av dessa effekter uppstår då man socialt omvandlar ett område är förmodligen ganska uppenbart. Men vad som är riktigt svårt är att hitta relevanta mått och inte minst data på detta. För att göra detta måste man kunna härleda effekterna i några steg:

- Först och främst konkretisera situationen och definiera och avgränsa det problem man vill lösa.
- Nästa steg är att definiera, precisera och kvantifiera den insats man vill utföra liksom att sätta en prislapp på den.
- Det tredje steget är det riktigt svåra – att urskilja effekterna av insatserna och särskilja dessa effekter från allt annat som sker runt omkring denna situation.
- Lyckas man med detta är nästa steg att kvantifiera effekten – hur stor, hur omfattande och av vilket slag effekten är.
- Därpå handlar det om att sätta prislappar på effekten. Vissa delar av detta är trivialt, som värdet av minskade kostnader för försörjningsstöd, andra mer komplexa som värdet av ökad trygghet i ett bostadsområde.
- Slutligen handlar det om att se hur dessa effekter påverkar olika aktörer. Får den som gjort insatsen tillbaka värdet av den sociala investeringen? Finns det vinnare och finns det förlorare?

Låt oss nu först steg för steg och därefter för helheten se hur dessa effekter kan tänkas se ut. Naturligtvis skulle det vara ett drömläge som utredare/forskare att ha tillgång till data av det här slaget för Herrgården. Det har vi endast till vissa delar. Framförallt kring de delar där Victoria Park har tillgång till data.

Övriga delar ska mer ses som villkorade kalkyler eller kvalificerade hypoteser byggda på erfarenheter under mer än 30 års tid och i långt över hundra olika projekt samt från ett stort antal områden som Herrgården. En stor utmaning är att bristen på faktisk kunskap om dessa områden och de ekonomiska konsekvenserna av vad som sker är betydande och besvärande. Kanske kan denna skrift i någon mån sätta prislappar på storleksordningen av de kostnader som kan vara aktuella.

### De direkta effekterna – värdet av att människor går från utanförskap in i arbete

En viktig del av Victoria Parks bostadssociala arbete är att anställa lokalt. Personer boende i området och som har en förhistoria av utanförskap och arbetslöshet. Att ge dem en period av anställning, pröva på arbetslivets villkor. Att få sin första rad i ett CV, för att sedan gå vidare ut på arbetsmarknaden.

Det stora flertalet av dessa personer, som ofta inlett sitt arbete på Victoria Park som miljövärdar eller bocoacher har därefter vandrat vidare på arbetsmarknaden i en konventionell anställning. Tiden på Victoria Park har ofta – i samarbete, med arbetsförmedlingen – inletts med någon form av lönesubventioner.

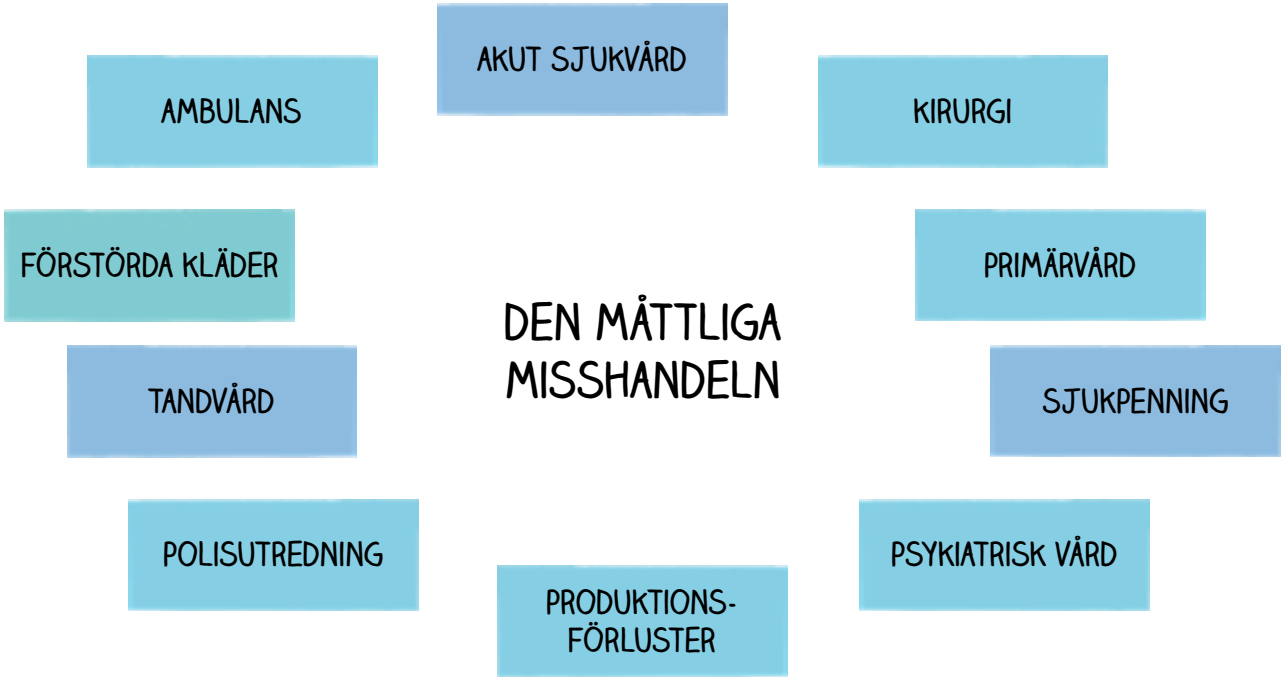
I tabellen nedan ser vi det långsiktiga värdet av att en person går från ett mer eller mindre besvärligt utanförskap till ett innanförskap i ett trettioårsperspektiv[40]. Vi ser då att det långsiktiga värdet av detta (ett trettioårsperspektiv) uppgår till drygt 9 miljoner kronor varav det tillkommande produktionsvärdet uppgår till cirka 6 miljoner kronor. De reducerade försörjningskostnaderna uppgår till drygt 1,6 miljoner kronor (framgår ej av tabellen utan är ett resultat av de bakomliggande kalkylerna).

Vi ser också att vid sidan av produktionsförlusterna, är kommunen den offentliga aktör som påverkas mest av detta. Vad som inte exakt går att utläsa ur tabellen är att varje tillfört år som en person är i arbete – efter ett eller ett par inskolningsår i arbetslivet – tillför ett samhällsvärde på drygt en halv miljon (främst tillkommande produktionsvärden och uteblivna försörjningskostnader). Vi ser också i raden för arbetsförmedlingen att detta innebär en sorts nettoförlust i form av kostnader för lönesubventioner under en introduktionsfas. En effekt som ligger inbyggt i arbetsförmedlingens uppdrag.

### DET LÅNGSIKTIGA ACKUMULERADE VÄRDET I KRONOR AV ATT FÅ EN MÄNNISKA TILLBAKA TILL SAMHÄLLET OCH ARBETSLIVET FÖRDELAT PÅ OLIKA AKTÖRER OCH TIDPUNKTER

| | 1 | 2 | 3 | 4 | 6 | 15 | 30 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Arbetsförmedling | -117 000 | -166 038 | -152 170 | -138 835 | -113 684 | -22 015 | 74 294 |
| Försäkringskassa | 12 000 | 25 538 | 34 633 | 45 301 | 65 422 | 138 757 | 215 805 |
| Kommun | 141 000 | 276 577 | 406 939 | 532 288 | 768 707 | 1 630 400 | 2 535 704 |
| Landsting | 7 517 | 14 744 | 21 694 | 28 376 | 40 980 | 86 916 | 135 178 |
| Rättsväsende | 2 417 | 4 740 | 6 975 | 9 123 | 13 175 | 27 944 | 43 461 |
| Övriga | -54 667 | -78 385 | -73 454 | -68 712 | -59 770 | -27 176 | 7 067 |
| Produktionsvärde | 160 800 | 407 723 | 733 907 | 1 047 544 | 1 639 095 | 3 795 162 | 6 060 347 |
| **Summa** | **152 067** | **482 900** | **978 524** | **1 455 085** | **2 353 925** | **5 629 989** | **9 071 855** |

40 Vi använder ofta ett trettioårsperspektiv på våra kalkyler kring mänskliga effekter av utanförskap eftersom detta är en tidshorisont som ofta används inom fastighetsbranschen. På så sätt blir kalkyler inom dessa båda fält mer jämförbara




Underskottet i raden för övriga utgörs bl.a. av de sociala investeringskostnaderna (utbildning, arbetsledning, handledning m.m.) som tas av Victoria Park för att möjliggöra en anställning. Sålunda kan man säga att varje person som på detta vis kommer in på arbetsmarknaden utgör en samhällsvinst på 9 miljoner kronor om alternativet vore långvarigt utanförskap.

### De indirekta effekterna

### Konkreta effekter

En av effekterna av det arbete som Victoria Park (och naturligtvis även andra aktörer) lagt ner i Herrgården är att den sociala oron reducerats dramatiskt och att antalet konkreta händelser med inslag av brott och våld reducerats. Vi ger här exempel på prislapparna på sådana händelser för att skapa en känsla av vilka samhällsvärden som uppstår när antalet rån, indrivningar och misshandelsfall minskat. Liksom värdet av att antalet upplopp med bilbränder, containerbränder och stenkastning reducerats. Vi gör det genom att beskriva konkreta tänkbara (eller faktiska händelser) och deras konsekvenser mänskligt, socialt och ekonomiskt.[41]

### Misshandeln som enbart leder till kortvariga skador

Vår misshandel handlar här om någon som av en slump hamnar i ett slagsmål mellan två rivaliserande gäng. Han får ordentligt med stryk. Han tas av ambulans till akuten där han undersöks, röntgas och behandlas.

Till skillnad från exemplet som vi skildrar längre fram har den här personen haft tur. Han har brutna revben och en sönderslagen hand. Ett par tänder är utslagna och han är rejält mörbultad. Efter ett dygn på akuten får han åka hem. Det följer en period av sjukskrivning. Han opereras av en kirurg för den skadade handen. Ett antal återbesök både på vårdcentral och på sjukhus. Han förskrivs smärtstillande.

Mentalt är de akuta psykiska skadorna inte fullt så dramatiska som man kanske kan vänta sig, men leder ändå till en period av nedstämdhet och oro. Den totala prislappen uppgår till mer än 200 000 kronor.

41 Förloppen och detaljerna i dessa exempel kommer från ett stort antal intervjuer och workshops vi gjort med offer, förövare och berörda myndighetsaktörer. Delar av källorna återfinns i referenslistan i slutet av rapporten

## Personrånet

Situationen vi här talar om är vad som brukar kallas ett överfallsrån, där våld eller hot om våld är en del av bilden. Drivkrafterna bakom detta kan vara flera olika. Det kan handla om att tillskansa sig pengar och värdeföremål, men det kan lika gärna handla om att få utlopp för inre spänningar och aggression eller visa sig på styva linan inför gänget – att bygga upp sitt våldskapital.

Det utspelar sig en kväll, kanske på en undanskymd plats. Förövaren kan vara ensam eller det kan handla om några personer som gemensamt är förövare. Offret är någon som man under kortare eller längre tid spanat in. Kanske en medelålders något berusad man som ser ut att vara rimligt välbeställd. Men det kan också vara en ung person med dyrbar jacka och telefon. Påfallande är, att trots att bytet från denna typ av rån i regel är tämligen blygsamt – några tusentals kronor i form av kontanter eller föremål – blir de totala skadorna ofta tämligen kostsamma vilket vi kan ana då vi ser kostnadspanoramat nedan.

Vi tänker oss, i detta exempel att man fysiskt attackerar offret. Man slår ner personer, förorsakar en del fysiska skador. Kanske utslagna tänder, brutna revben eller avslagen käke. Offret traumatiseras och får men en period, både somatiska och psykiska efter händelsen.

### KOSTNADERNA I KRONOR FÖR EN "MÅTTLIG MISSHANDEL" UTAN KRONISKA EFFEKTER

| | extern kostnad | därav realt |
|---|---|---|
| Akut somatisk vård | 15 000 kr | 15 000 kr |
| Kirurgisk vård | 30 000 kr | 30 000 kr |
| Primärvård | 8 000 kr | 8000 kr |
| Psykiatrisk vård | 3 000 kr | 3 000 kr |
| Sjukskrivning | 36 000 kr | |
| Produktionsförluster | 78 000 kr | 78 000 kr |
| Polisutredning m.m. | 30 000 kr | 30 000 kr |
| Skadegörelse | 3 000 kr | 30 000 kr |
| **Summa externa kostnader** | **203 000 kr** | **167 000 kr** |

### KOSTNADERNA I KRONOR FÖR ETT PERSONRÅN

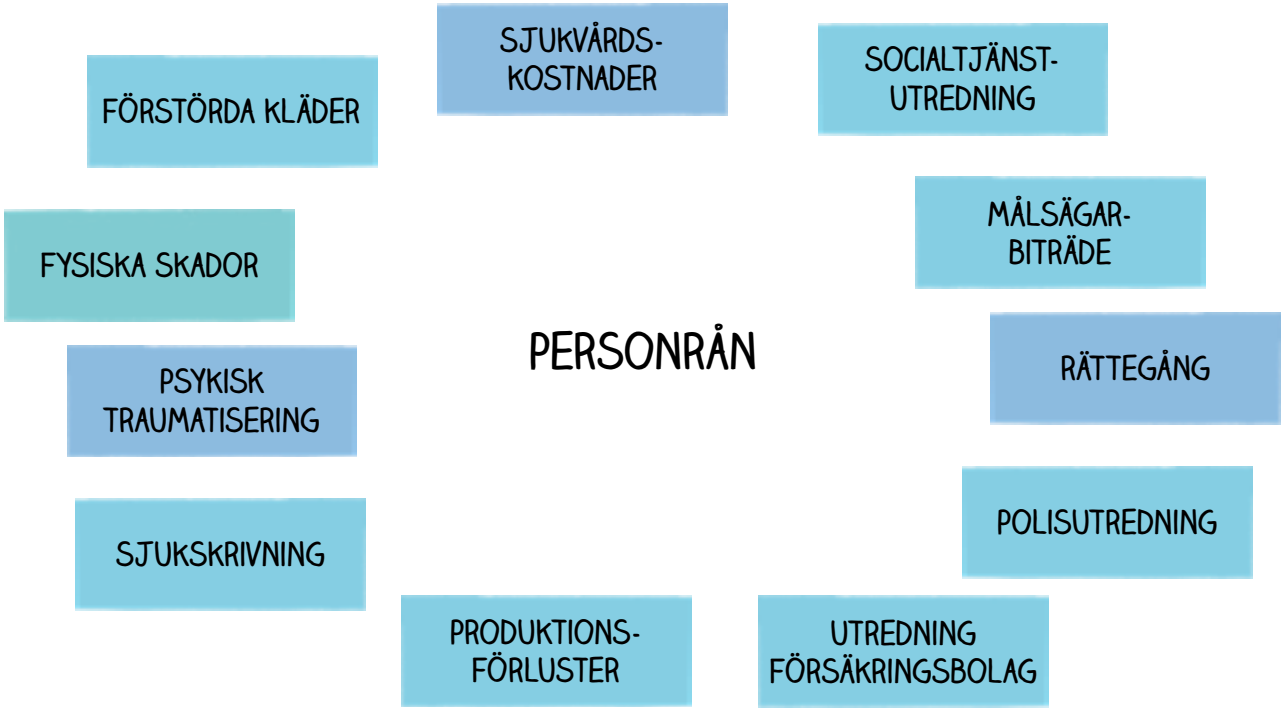
| | extern kostnad | därav realt |
|---|---|---|
| Akut somatisk vård | 5 000 | 5 000 |
| Kirurgisk vård | 15 000 | 15 000 |
| Primärvård | 4 000 | 4 000 |
| Psykiatrisk vård | 3 000 | 3 000 |
| Sjukskrivning | 24 000 | |
| Produktionsförluster | 52 000 | 52 000 |
| Polisutredning m.m. | 30 000 | 30 000 |
| Stöldgods | 5 000 | |
| Skadegörelse | 5 000 | 5 000 |
| Försäkringsbolag | 3 000 | 3 000 |
| Rättegång | 30 000 | 30 000 |
| Kriminalvård | 50 000 | 50 000 |
| **Summa externa kostnader** | **226 000** | **197 000** |

I tabellen nedan till vänster ser vi att bytet av detta är tämligen mediokert i förhållande till de externa skador man förorsakar.

Detta leder till polisutredning och utredning från försäkringsbolagets sida för att betala ut ersättning för det som stulits. Offret blir sjukskriven under någon månad efter detta. Händelsen kan i bästa fall leda till rättegång, med alla de ekonomiska effekter detta i sin tur kan leda till vid fällande dom. Som ett minimum pratar vi om kostnader omkring en kvarts miljon.

### Misshandeln som inte leder till invalidisering men livslånga kognitiva skador

Den här personen drabbas av våldet under en konfrontation med ett konkurrerande gäng. Han får ett antal rejäla slag i bröst och ansikte. Det avslutas med en spark i magen och därefter en mot huvudet. Han blir medvetslös av de slag och sparkar han får. Han transporteras av ambulans till UMAS akutmottagning. Han undersöks av läkare som röntgar hjärnan med datortomografi. Han vaknar upp ur sin medvetslöshet, men får ligga kvar ett eller ett par dygn under övervakning och observation.




Man konstaterar blödningar i hjärnvävnaden, men inget krav på neurokirurgisk åtgärd och eftersom han inte visar synliga neurologiska men, ser man inget rehabiliteringsbehov. Man liknar detta vid en svår hjärnskakning. Efter något dygn får han åka hem. Han är trött, chockad och allmänt mörbultad. Han mår illa och kräks då och då. Samtidigt är han lättad. Han tycker att han kommit lindrigt undan och inser att han kunnat råka betydligt värre ut. Det han, eller andra, inte tänker på är att dessa hjärnskador kan ge bestående effekter. Därutöver har han drabbats av minimala blödningar i nervvävnaden som inte visualiseras så lätt på röntgen, men kan ge långvariga kognitiva effekter.

Han blir sjukskriven en lång tid efter detta. Han vistas hemma och går inte så ofta ut. Han är nedstämd men ber inte om hjälp eller stöd. Han kallas till återbesök på vårdcentralen där man inte hittar något anmärkningsvärt. Han fortsätter att vara sjukskriven. Så småningom kommer han tillbaka till sitt jobb. Dock är det inte riktigt som vanligt. Han är nedstämd Han fungerar sämre än vanligt och han blir lätt trött. Han har koncentrationssvårigheter och har problem att fokusera på en fråga längre tid.

Hans kompisar på jobbet och fritiden är förstående och deltagande. Detta blir början till en process där han allt mer drar sig undan till en självvald isolering. Det märkliga är att ingen, inte ens han själv, kopplar detta till den misshandel han råkat ut för. Det han råkat ut för är en dold och i princip osynlig hjärnskada som lett till långvariga eller permanenta kognitiva funktionsnedsättningar.

Detta gör att vardagen inte alltid kommer att fungera som tidigare och den som drabbas av detta kan ha svårt att känna igen sig själv. Omgivningen förstår inte alltid riktigt vad som hänt och hur det är relaterat till den ursprungliga våldshändelsen.

Hans framtida liv omgestaltas till följd av att inga kognitiva utredningar eller rehabiliteringsinsatser ges. Han har alltså en osynlig lätt hjärnskada som helt förändrar hans förutsättningar i livet. Hans liv utmärks av sviktande arbetsförmåga och bristande självinsikt. Hans självbild stämmer inte med omvärldens bild av honom. Han drabbas av upprepade krisreaktioner och depressioner.

Under perioder går han arbetslös och sjukskriven, ibland med sjukpenning, ibland med försörjningsstöd. Han får smärtreaktioner och depressioner som gör att han med stor täthet besöker vårdcentral och öppenvårdspsykiatrin. Han äter mycket läkemedel.

I figuren nedan syns det effektpanorama vi baserat den kommande kalkylen på. Det vi kan konstatera är att det dels berör många aktörer och dels många intressenter. Vi kan också se att det spänner över både kort- och långsiktiga effekter.

De ekonomiska effekterna av detta består dels av de vård- och rehabiliteringsinsatser av olika slag som sker kring den drabbade Men också de kostnader för förlorade produktionsvärden och för försörjning som uppstår till en följd av hans skada.

De totala kostnaderna det första året uppgår till cirka 250 000 kronor. Vårdkostnaderna är en mindre dominerande del. Det som dominerar är produktionsförlusterna och försörjningskostnaderna för offret under hans sjukskrivningsperioder.

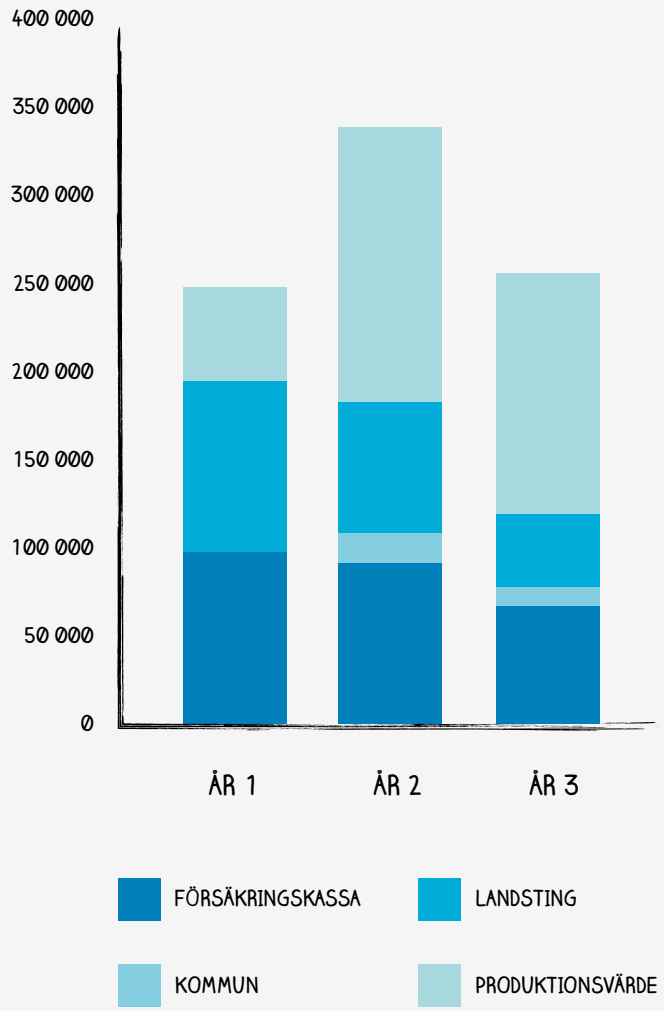
På lång sikt uppgår de totala effekterna till knappt 6 miljoner kronor, vilket vi kan se i tabellen nedan. Dessa kostnader är i princip fördelade på tre olika delar. Den första utgörs av de produktionsförluster som uppstår till följd av hans kognitiva funktionsnedsättning, totalt cirka 3 miljoner kronor för hela perioden. Den andra delen handlar om hans sjukvårdskonsumtion – främst primärvård och psykiatri till följd av de direkta och indirekta effekterna av denna funktionsnedsättning. Denna uppgår till 1 miljoner kronor. Den tredje delen består av försäkringskassans kostnader för först sjukpenning och därefter sjukersättning samt av kommunens periodvisa försörjningsstöd.

I tabellen till höger beskrivs de ackumulerade (summerade) kostnaderna för olika tidpunkter efter

## DE LÅNGSIKTIGA ACKUMULERADE KOSTNADERNA I KRONOR FÖR OFFER MED KOGNITIVA SKADOR FÖRDELAT PÅ OLIKA AKTÖRER OCH OLIKA TIDPUNKTER I KRONOR

| | 1 | 2 | 5 | 15 | 30 | 45 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Arbets-förmedling | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Försäkrings-kassa | 100 000 | 189 692 | 370 554 | 840 488 | 1 275 675 | 1 517 320 |
| Kommun | 0 | 15 409 | 48 083 | 132 980 | 211 600 | 255 255 |
| Landsting | 37 450 | 110 171 | 224 580 | 521 849 | 797 138 | 949 996 |
| Rättsväsende | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Övriga | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Produktions-värde | 115 000 | 269 808 | 638 041 | 1 594 826 | 2 480 868 | 2 972 855 |
| **Summa** | **252 450** | **585 080** | **1 281 257** | **3 090 143** | **4 765 282** | **5 695 427** |

## KOSTNADER I KRONOR FÖR OFFER MED KOGNITIVA SKADOR UNDER ÅR 1-3



våldshändelsen. Sammanfattningsvis skulle man kunna säga att den avgörande effekten för offrets del är de direkta och indirekta effekterna på hans arbetsförmåga av den kognitiva funktionsnedsättning han drabbats av som en följd av det våld han utsatts för.

### Grupp- och systemeffekter

De kostnader vi presenterat ovan är i princip alla kopplade till enstaka personer eller enstaka händelser. I själva verket skapar personer i den mer eller mindre organiserade gängkriminella världen destruktiva subkulturer som leder till mängder av effekter först på gruppnivå och sedan på samhällsnivå. Dessa kostnader är med viss självklarhet svårare att fånga än de individuella kostnaderna. Låt oss emellertid ge några exempel.

Låt oss nu föreställa oss att polisen får kännedom om att det kommer att ske något som föranleder att man skapar någon form av styrka eller som man säger inom polisen; en kommendering för att hantera t.ex. en konfrontation mellan två konkurrerande gäng i Herrgården. I tabellen till höger har vi summerat vad en sådan tämligen måttlig kommendering med 40 poliser, 4 polishundar samt några timmars helkoptertid kan kosta. Vi ser då att prislappen för en sådan händelse uppgår till cirka 350 000 kronor.

Man kan ju ställa sig frågan om detta är en liten eller stor kostnad. Svaret beror som alltid på vad man jämför med. Om insatsen förhindrar att en enda person undviker den typen av måttlig kognitiv funktionsnedsättning vi tidigare presenterat där de totala långsiktiga kostnaderna uppgår till 5,6 miljoner kronor har detta lett till en avkastning på 16 gånger pengarna. Problemet är naturligtvis att man aldrig vet om detta sker. Kalkylen ger oss bara en fingervisning om storleksordningarna.

### Den större konfrontationen eller demonstrationen

Det vi illustrerat ovan är en mindre händelse. En sorts lightversion av en konfrontation mellan gängen i Orten och samhället i stort. I verkligheten förekommer betydligt mer dramatiska situationer, såsom massiva polisinsatser i samband större händelser kopplade till gängkriminalitet eller upplopp som i Husby 2013.

Dessa konfrontationer leder till betydligt mer omfattande konsekvenser än exemplet ovan. Misshandel, omfattande sjukvårdsinsatser, omfattande polisiära insatser, skadegörelse m.m. Låt oss utifrån vad som faktisk hänt i några av dessa händelser titta på de ekonomiska konsekvenserna av en sådan händelse.

Vi tänker oss en situation där 20-40 personer utgör konfrontationens kärna och kring dessa finns ett hundratal ”hang arounds”. Ungefär som några av de händelser som tidigare drabbat Herrgården/Rosengård.

Polisen har tillsammans med räddningstjänst och sjukvård liksom kommunens socialtjänst mycket personal på plats. Konfrontationen leder till våldsamma slagsmål. En ung man skadas så allvarligt att han får livslånga invalidiserande skador. En annan man erhåller allvarliga, men inte invalidiserande skador. Ett antal andra personer erhåller mindre och måttliga misshandelsskador. Socialtjänst och sjukvården får en intensiv dag. Räddningstjänsten får ingripa och stoppa ett flertal bränder, bland annat bränns ett antal bilar upp. Polisen dokumenterar efter bästa förmåga vad som sker bland annat med hjälp av videokamera. Flera personer grips och några av dem döms till kortare och i något fall längre fängelsestraff. Ett omfattande utredningsarbete sker hos polis och åklagare. Ett flertal personer drabbas av kortare påföljder.

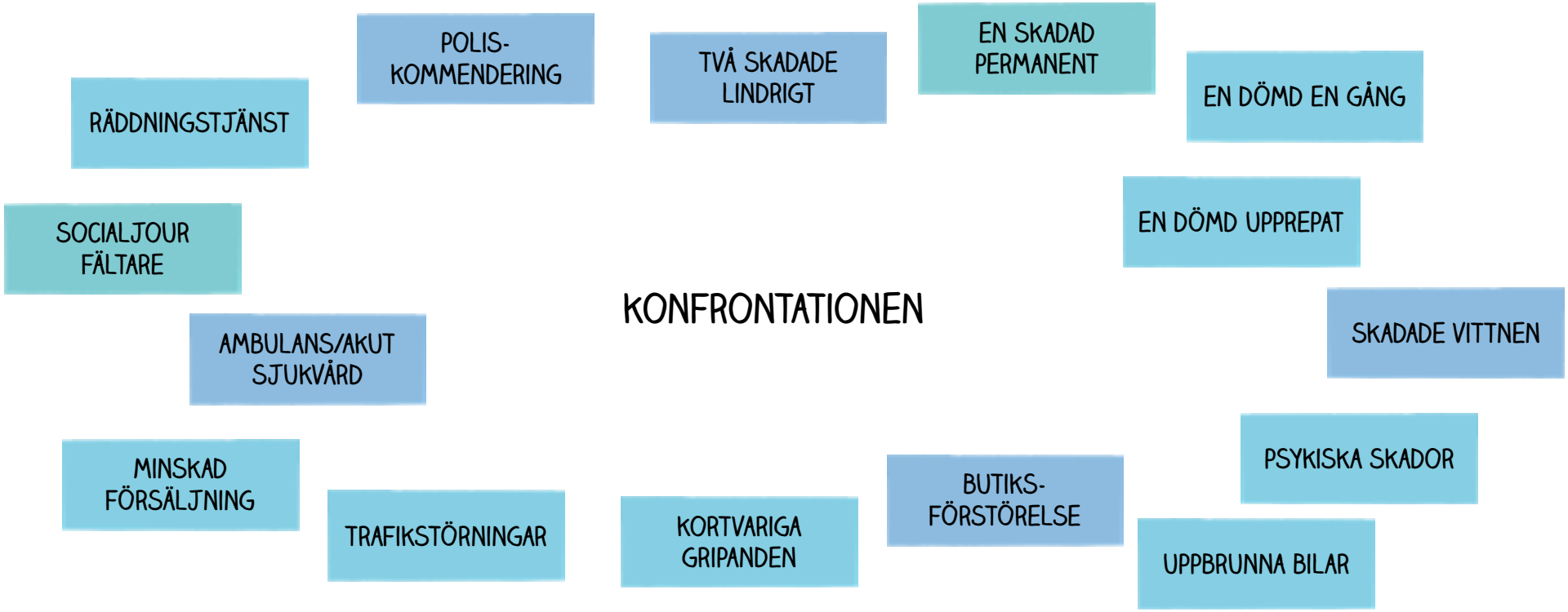
### Exempel på polisens kommenderingskostnad i kronor för en ”måttligt stor” kommendering

| | |
|---|---|
| 40 polismän en dag | 294 400 kr |
| 4 polishundar en dag | 10 240 kr |
| 1 polishelikopter 3 timmar | 45 600 kr |
| **Total kostnad** | **350 240 kr** |

### De ekonomiska effekterna i kronor av en större konfrontation eller demonstration

| | |
|---|---|
| Arbetsförmedling | 300 000 |
| Försäkringskassa | 2 486 000 |
| Kommun | 2 960 000 |
| Landsting | 1 906 000 |
| Rättsväsendet | 6 228 000 |
| Övriga | 1 093 000 |
| Produktionsvärde | 7 750 000 |
| **Summa** | **22 723 000** |

Det sker en hel del skadegörelse på butiker, bilar och annan egendom. Butiksägare tvingas slå igen butiker över dagen och får minskade intäkter. Det blir trafikstörningar för både yrkestrafik och privattrafik med tidsförluster och direkta företagskostnader som följd.




Till vänster ser vi att de totala samhällskostnaderna för detta uppgår till mer än 22 miljoner kronor. Effekterna är både kortvariga och akuta men också långvariga till följd av de skador som personer ådrar sig liksom kostnaderna för de fängelsestraff som utdöms.

### Positiva externa effekter

Då man genom medvetet och systematiskt arbete i ett område som Herrgården bidrar till att bryta det kollektiva utanförskapet och förändra bilden av normalitet, leder detta med en viss automatik till följande; när pojkar växer upp och blir unga män, väljer ett något färre antal av dem den kriminella banan. Som ekonom säger man att det uppstått en positiv extern effekt – en sorts icke planerad, men viktig och kollektiv bieffekt av det man gjort. Detta går att illustrera i form av en ekvation.

DET TOTALA LÅNGSIKTIGA VÄRDET AV UTEBLIVEN KRIMINELL LIVSSTIL =
ANTALET PÅVERKADE PERSONER X EFFEKT FÖR VAR OCH EN AV DESSA X ANTALET ÅR

Det kan då vara av intresse att se vad varje förhindrad rekrytering till de kriminella gängen är värd. Vi vet med rimlig säkerhet att en viss sådan reduktion skett i Herrgården, även om vi inte i någon strikt vetenskaplig mening kan bevisa det. Låt oss illustrera värdet av en sådan utebliven rekrytering till den gängkriminella världen på följande vis.

### ETT GÄNGKRIMINELLT LIV

Sam är idag 30 år gammal. Han har varit med i ett gäng sedan han var 15. Hans resa in i den gängkriminella världen har följt det gängse mönstret. En halvk-

## DE LÅNGSIKTIGA ACKUMULERADE SAMHÄLLSKOSTNADERNA I KRONOR FÖR EN GÄNGKRIMINELL PERSON FÖRDELADE MELLAN AKTÖRER OCH ÖVER TID

| | 1 | 2 | 5 | 10 | 12 | 15 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Arbetsförmedling | 30 000 | 58 846 | 138 897 | 277 420 | 338 830 | 440 684 |
| Försäkringskassa | 5 833 | 34 519 | 625 793 | 1 637 167 | 1 712 618 | 2 277 227 |
| Kommun | 155 000 | 304 038 | 717 634 | 1 412 725 | 1 711 688 | 2 197 511 |
| Landsting | 15 033 | 77 565 | 589 898 | 1 544 665 | 1 698 783 | 2 318 613 |
| Rättsväsende | 4 833 | 88 327 | 886 510 | 1 406 296 | 1 697 477 | 3 266 954 |
| Övriga | 10 667 | 78 615 | 1 244 282 | 2 303 764 | 2 363 629 | 5 076 885 |
| Produktionsvärde | 285 000 | 637 885 | 2 697 884 | 5 772 504 | 6 484 574 | 8 228 100 |
| **Summa** | **506 367** | **1 279 796** | **6 900 898** | **14 354 541** | **16 007 600** | **23 805 973** |

nackig skolgång. En delvis dysfunktionell familj, med en psykiskt skör mamma och en nyckfull och stundtals våldsam pappa. Tidigt en känsla av att inte höra hemma och inte få vara med. Han utvecklade tidigt ett aktivt revoltbeteende och olika former av asociala inslag. Slagsmål i skolan, snatterier, anlagda småbränder etc.

Under puberteten växte han ganska snabbt och blev lite större än sina jämnåriga kamrater. Han började under tiden söka sig till gäng med lite äldre ungdomar. Gäng med delvis kriminellt beteende. Hans föräldrar tappar nu greppet om honom. Han börjar med både alkohol och droger – inledningsvis marijuana, senare både amfetamin och kokain. Han blir till föremål för insatser från socialtjänstens sida ett flertal gånger.

Tillsammans med de lite äldre ungdomarna i gänget styrketränar han och börjar träna olika kampsporter. Under denna period bygger han upp sitt våldskapital genom ett antal olika kriminella handlingar präglade av våld, rån, indrivning, beskyddarverksamhet etc. Under de kommande 15 åren skulle man kunna beskriva hans liv som professionellt gängkriminell.

Under denna period har han i stort sett aldrig något arbete. Han försörjer sig dels genom kriminella aktiviteter, men också i förbluffande hög grad genom olika försörjningskällor i den offentliga sektorn. Han har långa perioder av försörjningsstöd och a-kassa, men framförallt sjukpenning och senare sjukersättning.

Gänget jagas naturligtvis systematiskt av polisen till följd av den nationella satsningen mot grov organiserad brottslighet. På så sätt skulle man kunna säga att han förbrukar relativt stora resurser inom rättsväsendet. Gänget är naturligtvis engagerat i ett flertal olika kriminella aktiviteter vilket gör att Sam och andra medlemmar gång på gång blir till föremål för olika polisingripanden.

Under en period ägnar sig gänget åt mer systematiska butiksrån, t.ex. mot guldsmedsbutiker. Man finner dock att gammeldags beskyddarverksamhet där man hotar olika småföretag med våld, ger större ekonomisk avkastning till mindre risk.

Eftersom våld förekommer som en del av denna verksamhet blir Sam utsatt för våld (av rivaliserande gäng), men framför allt utövar han våld själv. Vid ett par tillfällen misshandlar han andra personer. För ett av dessa misshandelstillfällen döms han till fängelse. Han grips under denna 15-årsperiod av polisen och blir till föremål för utredningar 10-15 gånger. De flesta utredningarna läggs ner ganska snabbt på grund av brist på bevis. Några leder till häktning och åtal. Vid ett tillfälle döms han till ett något längre fängelsestraff för en misshandel. Vid två tillfällen till kortare straff för inbrott och stöld.

I tabellen till höger ser vi de socioekonomiska effekternas ackumulerade tillväxt under de femton år Sam är medlem i sitt gäng. Vi ser att kostnaderna totalt uppgår till knappt 24 miljoner kronor.

En dominerande post är alla de produktionsförluster (8,2 miljoner kronor) som uppstår till följd av att personer i och berörda av denna gängkultur inte arbetar och bidrar till det gemensamma folkhushållet och att de genom gängets verksamhet skapar liknande effekter hos andra personer.

För kommun, landsting och försäkringskassa uppstår kostnader på vardera cirka 2 miljoner kronor. Kostnaden för övriga aktörer, varav effekterna på allmänhet och företag utgör de dominerande delarna som uppgår till cirka 5 miljoner kronor. Rättsväsendets kostnader uppgår för 15-årsperioden till drygt 3 miljoner kronor.

### Kollektiva effekter

En av poängerna med Victoria Parks arbete i Herrgården (och på andra ställen i landet) är att bryta ensidigheten i befolkningens sammansättning. Minska koncentrationen av andelen utsatta människor. Förändra normaliteten i området. Få in fler och fler människor som har utbildning och ett jobb att gå till varje dag.

Detta kommer – på sikt – att förändra den lokala kulturen och fler och fler av de unga som går i skolan ser att det finns ett liv som vuxen som inte innebär utanförskap. Som en bieffekt av detta kommer sannolikt andelen unga som ser skolan som en möjlighet att skapa sig en framtid att öka. Man får fler nya och konstruktiva rollmodeller och förebilder. Även detta går att formulera i form av en ekvation.

DET TOTALA LÅNGSIKTIGA VÄRDET AV NYA ROLLMODELLER = ANTALET PÅVERKADE UNGA X EFFEKTEN AV REDUCERAT UTANFÖRSKAP (BEAKTANDE AV ALTERNATIVA LIVSSCENARIER) X ANTALET ÅR

Därför kan det vara värt att se vilket ekonomiskt värde som uppstår om man som ung effektivare och/eller snabbare fullgör sin skolgång och kommer in

## ACKUMULERADE SAMHÄLLSKOSTNADER I KRONOR TILL FÖLJD AV FEM ÅRS SENARE INTRÄDE I ARBETSLIVET FÖRDELAT PÅ OLIKA TIDPUNKTER OCH OLIKA AKTÖRER

| | 25 | 26 | 27 | 28 | 29 |
|---|---|---|---|---|---|
| Arbetsförmedling | 402 | 789 | 1 160 | 1 518 | 1 861 |
| Försäkringskassa | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Kommun | 95 787 | 187 890 | 267 450 | 361 605 | 443 484 |
| Landsting | 7 509 | 14 729 | 21 672 | 28 347 | 34 766 |
| Rättsväsende | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Övriga | 2 370 | 4 649 | 6 840 | 8 947 | 10 973 |
| Produktionsvärde | 420 000 | 823 846 | 1 212 160 | 1 585 538 | 1 944 556 |
| **Summa** | **526 068** | **1 031 903** | **1 518 282** | **1 985 955** | **2 435 640** |

## ACKUMULERADE SAMHÄLLSKOSTNADER I KRONOR TILL FÖLJD AV PERIODER AV SJUKSKRIVNING OCH ARBETSLÖSHET FÖRDELADE PÅ OLIKA AKTÖRER OCH TIDPUNKTER

| | 26 | 29 | 33 | 37 | 40 | 45 | 50 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Arbetsförmedling | 4 930 | 14 053 | 22 001 | 32 137 | 38 063 | 45 773 | 54 110 |
| Försäkringskassa | 21 900 | 62 427 | 97 735 | 142 758 | 169 083 | 203 331 | 240 365 |
| Kommun | 140 800 | 401 355 | 628 359 | 917 821 | 1 087 072 | 1 307 257 | 1 545 360 |
| Landsting | 12 220 | 34 834 | 54 535 | 79 657 | 94 347 | 113 457 | 134 121 |
| Rättsväsende | 7 600 | 21 664 | 33 917 | 49 541 | 58 677 | 70 562 | 83 414 |
| Övriga | 1 500 | 4 276 | 6 694 | 9 778 | 11 581 | 13 927 | 16 463 |
| Produktionsvärde | 210 000 | 598 612 | 1 275 754 | 2 139 205 | 2 644 075 | 3 300 877 | 4 011 126 |
| **Summa** | **398 950** | **1 137 221** | **2 118 995** | **3 370 896** | **4 102 898** | **5 055 183** | **6 084 969** |

i arbetslivet. Inte efter tio års ungdomsarbetslöshet utan direkt efter skoltiden. Vi illustrerar det ekonomiska värdet av detta med ett par exempel.

### Sent inträde – fem år – Sony

Sony är inte särskilt motiverad av skolarbetet. Han spelar och tränar hellre fotboll (drömmen om en Zlatankarriär). Han slutar skolan, kommer tillbaka, kompletterar betyg. Allt detta leder till att han inträder i arbetslivet fem år senare än övriga i hans årskull. Detta påverkar hans inkomster dessa år och naturligtvis både hans livsinkomster och betydligt längre fram i livet, den pension han kommer att erhålla. Den ackumulerade och diskonterade effekten av detta uppgår under en femårsperiod till totalt 2,4 miljoner kronor. Den stora förlusten utgörs av produktionsförluster på cirka 1,9 miljoner kronor. En mindre del eller cirka 450 000 kronor utgörs av kostnader för försörjning under dessa fem år. I detta exempel rör det sig främst om en kommunal kostnad. Det uppstår också en del andra kostnader för kommun och landsting som en följd av de olika insatser som hans tillfälliga utanförskap kan leda till.

I tabellen till vänster får vi en grov uppskattning av vad varje år i form av försenat inträde på arbetsmarknaden kostar; sammanlagt cirka 500 000 kronor. I detta fall bygger kalkylen på att Sony senare i livet uppnår normal inkomst för sin grupp och under de fem ”förlorade åren” erhåller försörjningsstöd från kommunen med 8 000 kronor i månaden.

### Perioder av sjukskrivning eller arbetslöshet - Micke

Mickes skolmisslyckanden leder till att han har en ökad skörhet eller sårbarhet på arbetsmarknaden. Vi tänker oss att han kanske saknar stödjande sociala nätverk, kanske kommer från en dysfunktionell kärnfamilj eller är disponerad för någon form av neuropsykiatrisk problematik. Detta leder till fler perioder av utanförskap i form av sjukskrivningar och arbetslöshet än den genomsnittliga arbetskraften. Under dessa perioder kan han inte bidra med arbete till BNP och han behöver försörjas. Han behöver även en del insatser i form av stöd, vård och rehabilitering från olika offentliga aktörer.

Totalt sett pratar vi om cirka 6 miljoner kronor för hela tjugofemårsperioden. Intressant att notera är alla de produktionsförluster som uppstår i form av minskat BNP-bidrag och som uppgår till drygt 4 miljoner kronor för hela perioden. Värt att notera är att den post man ofta hör beslutfattare diskutera – kostnader för ekonomiskt bistånd uppgår till en mindre del eller cirka en miljon kronor för hela tjugofemårsperioden.

I tabellen på föregående sida ser vi att de långsiktiga kostnaderna för detta uppgår till 6,1 miljoner kronor. På årlig basis talar vi om i genomsnitt cirka 400 000 kronor. Vi ser också att kommunen är den offentliga aktör som bidrar med mest pengar, cirka 1,5 miljoner kronor. Av kalkylen kan vi också dra slutsatsen att Micke vare sig kvalificerat sig för A-kassa, sjukpenning eller sjukersättning. Kommunen är huvudpart i hans försörjning.

### Smittoeffekter eller multiplikatoreffekter

Vi går nu över till något mer subtila effekter av ett framgångsrikt arbete i Herrgården kring de bostadssociala frågorna. Inom ekonomisk teori pratar man om en multiplikatoreffekt vilket handlar om att effekterna av en viss åtgärd fortplantas genom det ekonomiska systemet. Man skulle här kanske kunna prata om en sorts positiv smittoeffekt.

Victoria Parks arbete ger inte bara positiva samhällseffekter. Det är också företagsekonomiskt lönsamt och företaget är framgångsrikt och växer. Detta leder naturligtvis till efterföljare som försöker kopiera framgångskonceptet. Hur många och i vilken omfattning kan man inte veta. Men redan idag finns det aktörer både i form av privata fastighetsägare och allmännyttan som går i samma riktning.

Självklart är det inte möjligt att prognosticera eller med säkerhet uttala sig om effekten av detta. Men man kan i varje fall ställa upp en formell ekvation.

DEN TOTALA SMITTOEFFEKTEN = VÄRDET AV INSATSEN HOS VICTORIA PARK X ANTALET BOLAG SOM IMITERAR DETTA X I VILKEN GRAD MAN LYCKATS MED DETTA.

Så låt oss göra ett försiktigt räkneexempel. Det långsiktiga värdet av de personer som via Victoria Park gått från utanförskap till ett innanförskap uppgår till 14 miljoner kronor. Låt oss för enkelhetens skull anta att cirka 50 fastighetsbolag i större eller mindre omfattning försöker imitera detta. Låt oss vidare anta att de i genomsnitt lyckas med detta till 1 procent, d.v.s. totalt sett förhindras det framtida utanförskapet för en person. Då blir den totala samhällseffekten av detta.

14 X 50 X 0,01 = 7 MILJONER KRONOR

Sålunda skulle värdet av den långsiktiga den totala samhällsekonomiska smittoeffekten av detta uppgå till 7 miljoner kronor.

### Subtila effekter

Många av de effekter som uppstår då man medvetet jobbar med att skapa ett bostadsområde utan social oro, våld och kriminalitet och eftersträvar social hållbarhet är utomordentligt subtila till sin natur. Det är indirekta effekter som kan vara svåra att fånga och beskriva och än mer att sätta en prislapp på. Och vi vet tämligen säkert att den sociala oron i Herrgården minskat och tryggheten ökat de senaste åren.

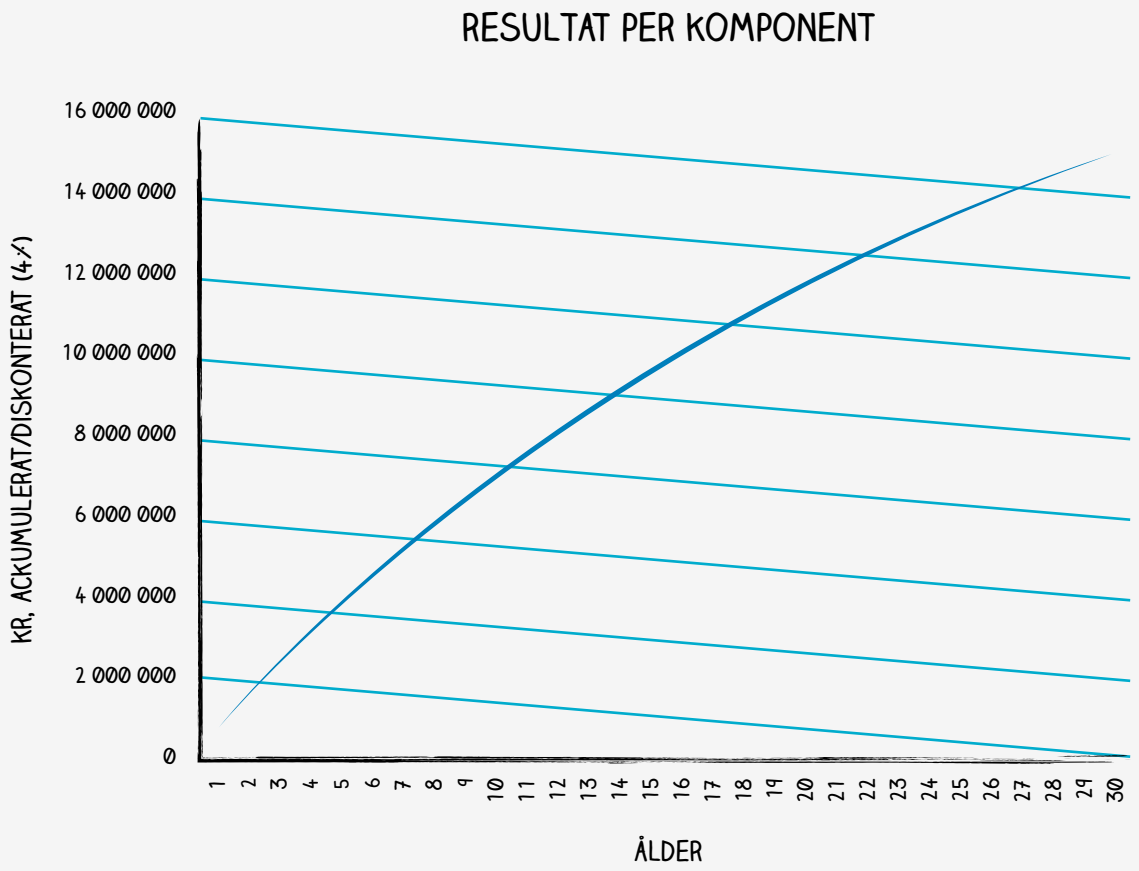
En av de variabler som ofta brukar framhållas är trygghet som man brukar registrera i olika former av trygghetsmätningar. Hyresgästföreningen gjorde för några år sedan en mätning av detta i en enkät med 12 000 hyresgäster.[42]

Man fann då att trygghet var en mycket viktigare variabel för att vara en nöjd hyresgäst än t.ex. ett centralt läge på lägenheten. Då man frågade hyresgästerna hur mycket mer värt ett centralt läge är i förhållande till ett mindre centralt läge fick man svaret 520 kronor per månad. Om hyresgästerna som svarade i denna undersökning anser att trygghet är viktigare är det ingen orimlig tanke att tryggheten skulle kunna värderas till samma belopp.

Då skulle man i princip kunna sätta upp en ekvation för att värdera det långsiktiga värdet av den totala trygghetsökningen i stadsdelen.

42 Nätverket för hyresgästernas boendetrygghet, 2008

◎ DET ACKUMULERADE VÄRDET I KRONOR AV ÖKAD TRYGGHET UNDER EN TRETTIOÅRSPERIOD



TOTALA LÅNGSIKTIGA VÄRDET PÅ TRYGGHET I HERRGÅRDEN = VÄRDET FÖR TRYGGHET PER MÅNADX ANTALET LÄGENHETER X ANTALET MÅNADER X ANTALET ÅR (DISKONTERAT TILL NUVÄRDE).

Låt oss därför, utifrån den försiktighetsprincip vi alltid tillämpar anta att det man i ekonomiska kretsar kallar betalningsviljan för den ökade tryggheten uppgår till 100 kronor per månad i Herrgården. Vi tänker oss här att vi har ett trettioårsperspektiv på frågan. Med 874 lägenheter i Herrgården blir det långsiktiga värdet av trygghetsökningen i Herrgården diskonterat till ett nuvärde av cirka 15,1 miljoner kronor.

Ett annat sätt är att relatera detta värde till hyreskostnaden. Om vi antar att månadshyran uppgår till 7 000 kronor utgör detta till cirka 1,4 procent av månadshyran. Att jämföra med hyreshöjningar under 2018 som i regel legat strax under 1 procent.

### Företagseffekter[43]

### Resultaträkning

En följd av det bostadssociala arbetet Victoria Park genomfört i Herrgården är att den sociala oron reducerats. På en mer konkret nivå har detta lett till ett antal effekter som syns i företagets resultaträkning. Vandalisering och förstörelse har minskat. Antalet bränder har minskat liksom en del andra underhållskostnader.

För företagets del har det också uppstått en del effekter på intäktssidan i form av minskade hyresförluster.

Totalt uppskattar man från Victoria Parks sida att de årliga positiva effekterna av detta för Herrgårdens del uppgår till cirka 500 000 kronor.

### Balansräkning

Den stora effekten för ett fastighetsbolag som arbetar på det sätt man gör i Victoria Park är effekterna på balansräkningen i form av värdestegring på fastigheterna.[44] Det finns otaliga exempel på denna effekt. Då man i Hovsjö för ett antal år sedan jobbade på ett likartat vis blev effekten att då den sociala oron hade dämpats och området blivit tryggare (vilket man kunde mäta i olika trygghetsmätningar) blev plötsligt tidigare helt ointressanta byggrättigheter i anslutning till området kommersiellt och ekonomiskt intressanta. Ett värdetillskott för företagets ägare kommunen som kan komma att speglas i företagets balansräkning.

På samma sätt förhåller det sig rimligtvis för Victoria Park i Herrgården. Man fick en gång i tiden köpa området för 280 miljoner kronor, eftersom marknaden till följd av den sociala oron och den utbredda kriminaliteten värderade området mycket lågt. Fastigheternas subjektiva värde var mycket lågt, rentav negativt.

Rimligtvis är det så att området idag till följd av en delvis ny social situation också betingar ett helt annat värde. Något som indirekt speglas i den värdeutveckling som företagets aktier haft under de senaste åren. Exakt hur stor denna värdeökning är, kan det naturligtvis vara svårt att säga ända tills den dag området på nytt dyker upp på marknaden. Och det är också svårt att säga hur stor del av denna förändring som beror på Victoria Parks arbete och hur mycket som beror på andra aktörers arbete och vad som skett i stort på fastighetsmarknaden i Malmö.

Men låt oss som ett tankeexperiment säga att man en gång övertog de knappt 900 lägenheterna i området för 280 miljoner kronor och att värdet till följd av det arbete som skett stigit upp till 600 miljoner kronor (sannolikt en ordentlig underskattning av det faktiska värdet). Värdetillskottet på de bostadssociala insatserna motsvarar då drygt 300 miljoner kronor eller med ett trettioårsperspektiv 10 miljoner kronor årligen.

Detta är inte bara en effekt i företagets balansräkning, vilket är viktigt för en övergripande kalkyl med ett samhällsperspektiv. Det innebär också att ett samhällsvärde på samma belopp tillkommit. En tillgång som i samhället tidigare värderats till 280 miljoner kronor värderas nu till 600 miljoner kronor. Betalningsviljan för området har stigit med 320 miljoner kronor. Ett belopp en potentiell köpare skulle kunna vara villig att betala för området.

Är detta en realistisk siffra eller är den starkt överdriven? Låt oss gå till kalkylerna i boken ”Den inkluderande staden”.[45] I denna bok gör man en analys av potentialen för Järvafältet i nordvästra Storstockholm ett område med betydande likheter med Herrgården,

43 Det bör noteras att då vi här diskuterar företagseffekter gör vi det ur ett nationalekonomiskt perspektiv vilket är något annorlunda än vad man gör i konventionell fastighetsekonomisk redovisning

44 Detta är något vi belyser längre fram i rapporten under rubriken ”Ett fastighetsbestånds objektiva och subjektiva värde”

45 Fölster, Den inkluderande staden, Reforminstitutet, 2018

i boken utgår man från internationell forskning och värdet av att socialt rusta upp ett område. Där anger man att värdet av att lyfta ett område av detta slag utifrån sociala insatser, skulle motsvara ungefär 10 000 kronor per kvadratmeter bostadsyta. För en lägenhet på 90 kvadratmeter motsvarar detta ungefär 900 000 kronor.

I Victoria Parks bestånd i Herrgården finns knappt 900 lägenheter med totalt cirka 70 740 kvadratmeter. Utifrån Fölsters kalkyler motsvarar detta en värdeökning för Herrgården på cirka 740 miljoner kronor. En siffra som något överstiger överslagsberäkningen ovan där vi räknat med en värdeökning på 300 miljoner kronor på 30 år eller 10 miljoner kronor på årsbasis.

## Goodwill-effekt

Värdet av ett företag och det ett företag erbjuder på en marknad, liksom lättheten att utföra lönsamma affärstransaktioner har bl.a. att göra med hur detta företag uppfattas på marknaden. Är man en seriös och trovärdig aktör eller inte? En hel del av detta återfinns i hårddata, men i moderna kunskaps- och tjänsteföretag utgörs en icke obetydlig del av företagets värde av de immateriella tillgångar man förfogar över. Vi har här diskuterat ett bostadsbestånds subjektiva och objektiva värde.

För ett företag som Victoria Park, där en stor del av de transaktioner man gör har att göra med samspelet med den offentliga sektorn och att uppfattas som en seriös hyresvärd, finns det en goodwill-aspekt som inte är ointressant då man t.ex. vill förvärva nya fastigheter, utnyttja byggrätter m.m.

Denna goodwill-aspekt har sannolikt viss betydelse för företagets framtida värde och framtida resultatutveckling. Hur stor, är naturligtvis omöjligt att ange i generella termer. Förmodligen är det så att många gånger har detta ingen betydelse alls. Men ibland kan det vara helt avgörande för att lyckas i en affär.

Då vi här tar med detta i kalkylen är det i första hand för att markera vikten av denna aspekt, men vi tilldelar den samtidigt ett mycket lågt värde, 500 000 kronor per år.

## Tänkbara totaleffekter i Herrgården

Vi har nu steg för steg satt prislappar på de olika effekter som kan tänkas uppstå som en följd av det bostadssociala arbetet som Victoria Park utför i Herrgården. Den första utmaningen har varit att identifiera dessa effekter. Den andra att kvantifiera dem. Och den tredje att prissätta dem bit för bit. Vi ser tre olika huvudgrupper av effekter fördelade på totalt elva olika kostnadsposter. Vi har i den tidigare texten gett exempel på sådana prislappar.

Nu kommer den verkligt stora utmaningen – att sätta samman dem. Prislapparna på de enskilda komponenterna vi redovisat ovan kommer i väsentliga stycken från tidigare rapporter om utanförskapets ekonomi vi författat (se referenslista i slutet av denna rapport). För att summera och skapa en helhet av detta har det krävts två saker. Den första är en helt ny modell som vi inför denna rapport byggt för att kunna aggregera dessa olika delar till en helhet. Det andra är att vi – i brist på faktiska och empiriska data – måste skapa oss en hypotes om de långsiktiga effekterna av arbetet i Herrgården.

## Våra grundantaganden

Vi har som alltid i den här typen av studier följt två grundprinciper. Den ena är försiktighetsprincipen som säger att vi ska ligga i underkant, ofta rejält i underkant, av vad vi tror har hänt eller kommer att hända. Allt för att undvika att effekterna av det vi studerar överdrivs. Den andra är transparensprincipen som säger att de antaganden vi bygger kalkylen på ska vara tydliga och synliga så att läsaren på egen hand kan avgöra om de är rimliga och på egen hand revidera våra antaganden till det hen anser rimliga för

## DE ACKUMULERADE EFFEKTERNA I KRONOR UNDER TIO ÅRS TID AV ARBETET I HERRGÅRDEN - FÖRETAGSEFFEKTERNA EJ MEDRÄKNADE

| DIREKTA SAMHÄLLSVÄRDEN | INDIREKTA SAMHÄLLSVÄRDEN | FÖRETAGSEKONOMISKA EFFEKTER |
|---|---|---|
| PRODUKTIONSVÄRDEN<br>8 400 482 KR | HÄNDELSER/SITUATIONER<br>55 278 332 KR | RESULTATRÄKNING<br>0 KR |
| FÖRSÖRJNING<br>6 478 335 KR | KOLLEKTIVA EFFEKTER<br>56 730 769 KR | BALANSRÄKNING<br>0 KR |
| PÅLAGRINGAR<br>4 743 821 KR | POSITIVA EXTERNA EFFEKTER<br>19 566 775 KR | GOODWILLVÄRDEN<br>0 KR |
| | SMITTOEFFEKTER<br>8 581 826 KR | |
| | SUBTILA EFFEKTER<br>8 846 973 KR | |
| TOTALT<br>19 622 638 KR | TOTALT<br>149 004 678 KR | TOTALT<br>0 KR |

**TOTALT: 166 866 018 KR**

att på så sätt kunna göra en egen kalkyl.

Eftersom vårt grundläggande synsätt kring den här typen av frågor bygger på ett socialt investeringstänkande, d.v.s. tanken att tidiga insatser idag ger långsiktiga effekter i framtiden, blir det viktigt att bestämma sig för ett relevant tidsperspektiv. Inte för kort och inte för långt. Vi har här valt att titta på effekterna i ett tioårsperspektiv motsvarande två och en halv mandatperiod i det politiska systemet.

Med detta sagt bygger den kommande ekonomiska beskrivningen av de ”totala” effekterna av Victoria Parks bostadssociala arbete i Herrgården på att följande inträffar:

- Fyra personer som annars skulle komma att vara långtidsarbetslösa kommer in på arbetsmarknaden.
- Följande händelser skulle INTE inträffa under tioårsperioden:

  1-2 indrivningar per år

  1-2 misshandelsfall per år

  1 personrån per år

  3 personer drabbat av långvariga effekter av misshandel under tioårsperioden
- Polisen skulle under tioårsperioden INTE genomföra:

  fyra mindre kommenderingar

  en måttligt stor kommendering (allvarlig skada/mord)

  en stor kommendering (typ mindre upplopp)

- Man hade undvikit rekrytering av en gängkriminell under tioårsperioden.
- En elev per år fullgjort gymnasieskolan i tid i stället för med fem års fördröjning.
- En elev per vartannat år lyckats fullfölja sin gymnasieskola som annars inte skulle gjort detta och som en följd av detta kommer in på arbetsmarknaden.
- Tryggheten ökar med ett värde av 100 kronor per månad för varje lägenhet under en tioårsperiod.
- Underhållskostnaderna minskar och intäkterna ökar med totalt 500 000 kronor per år för hela området eller cirka 50 kronor per lägenhet och månad.
- Fastighetsbeståndets värde ökar med 10 miljoner kronor under kalkylperioden.

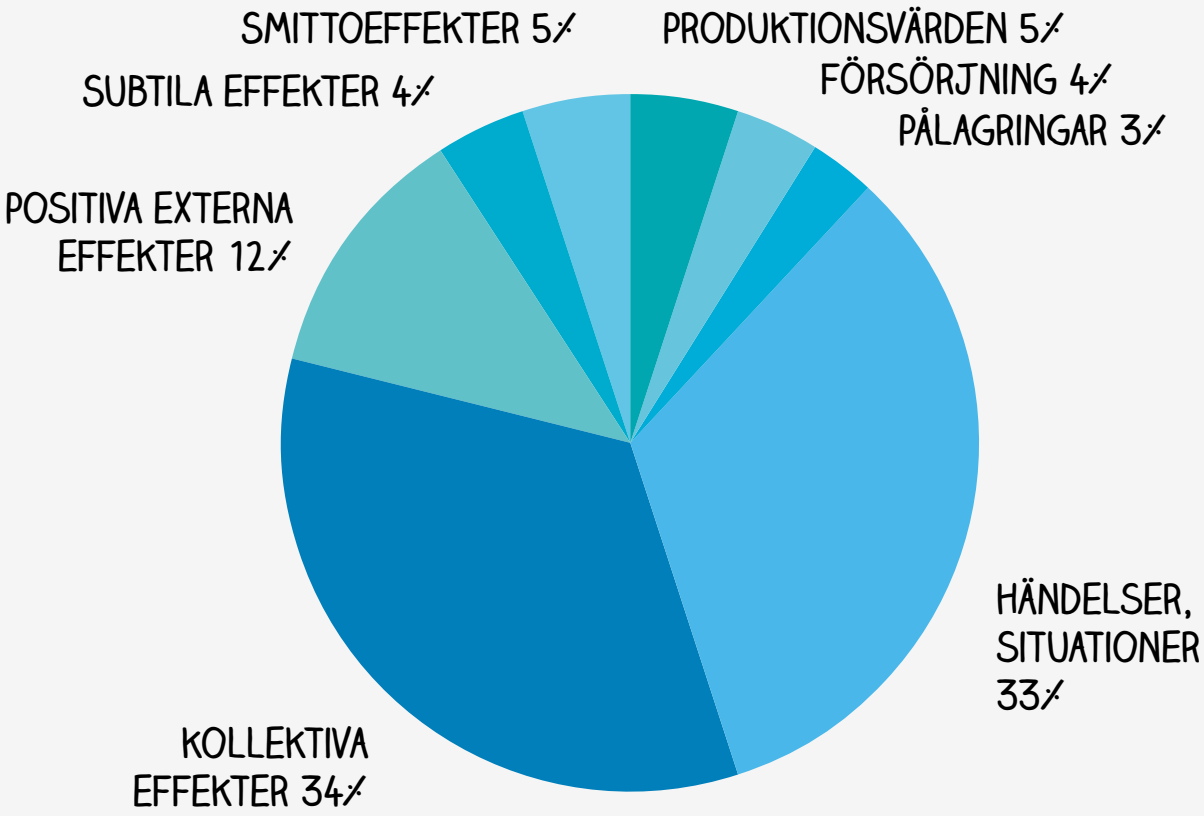
## De totala effekterna

### Utan företagseffekter

I figuren på föregående sida ser vi resultatet av denna kalkyl. Om de antaganden vi gjort är giltiga blir effekterna på tio års sikt av det arbetet som Victoria Park har utfört och utför cirka 166 miljoner kronor. I dessa kalkyler har vi inte räknat med effekterna för företaget utan endast de direkta och indirekta samhällseffekterna.

Vi ser då att de direkta effekterna – de personer som till följd av Victoria Parks arbete kommer in på arbetsmarknaden – utgör cirka 19 miljoner kronor eller drygt 12 procent av de totala intäkterna. Det som dominerar är de indirekta effekterna totalt cirka 149 miljoner kronor eller 88 procent av de totala effekterna. Ett mönster vi sett i många studier kring sociala

DEN PROCENTUELLA FÖRDELNINGEN AV DE DIREKTA OCH INDIREKTA SAMHÄLLSEKONOMISKA EFFEKTERNA FRÅN VICTORIA PARKS BOSTADSSOCIALA ARBETE I HERRGÅRDEN UNDER EN TIOÅRSPERIOD



investeringar – de indirekta effekterna som påverkar många olika aktörer är de som dominerar.

Men vi ser också att bland dessa effekter så utgör de kollektiva effekterna, d.v.s. de indirekta effekterna av detta på klimatet och kulturen i området, 56 miljoner kronor eller 34 procent av de totala effekterna. Detta tätt följt av 55 miljoner kronor eller 33 procent för specifika händelser som indrivningar, rån, misshandel och polisinsatser.

### Med företagseffekter

Kalkylen på föregående sida har inte beaktat de effekter som kan tänkas uppstå för företaget Victoria Park. Även här har vi gjort några antaganden beskrivna i den tidigare texten. För företagets räkning skulle följande hända:

- 500 000 kronor mindre i årliga driftskostnader och/eller ökade driftsintäkter.
- Värdet på fastigheterna ökar med i genomsnitt 10 miljoner kronor per år under tioårsperioden.
- 500 000 kronor i årligt goodwill-tillskott inför kommande fastighetsaffärer eller andra transaktioner.

Vi ser då att den samlade samhällsekonomiska effekten uppgår till 261 miljoner kronor.

Den andel av detta som tillfaller företaget uppgår till 88 miljoner kronor för tioårsperioden eller 34 procent av de totala intäkterna. Resterande 66 procent av effekterna uppstår som direkta eller indirekta samhällseffekter.

### Slutsatser och reflektioner

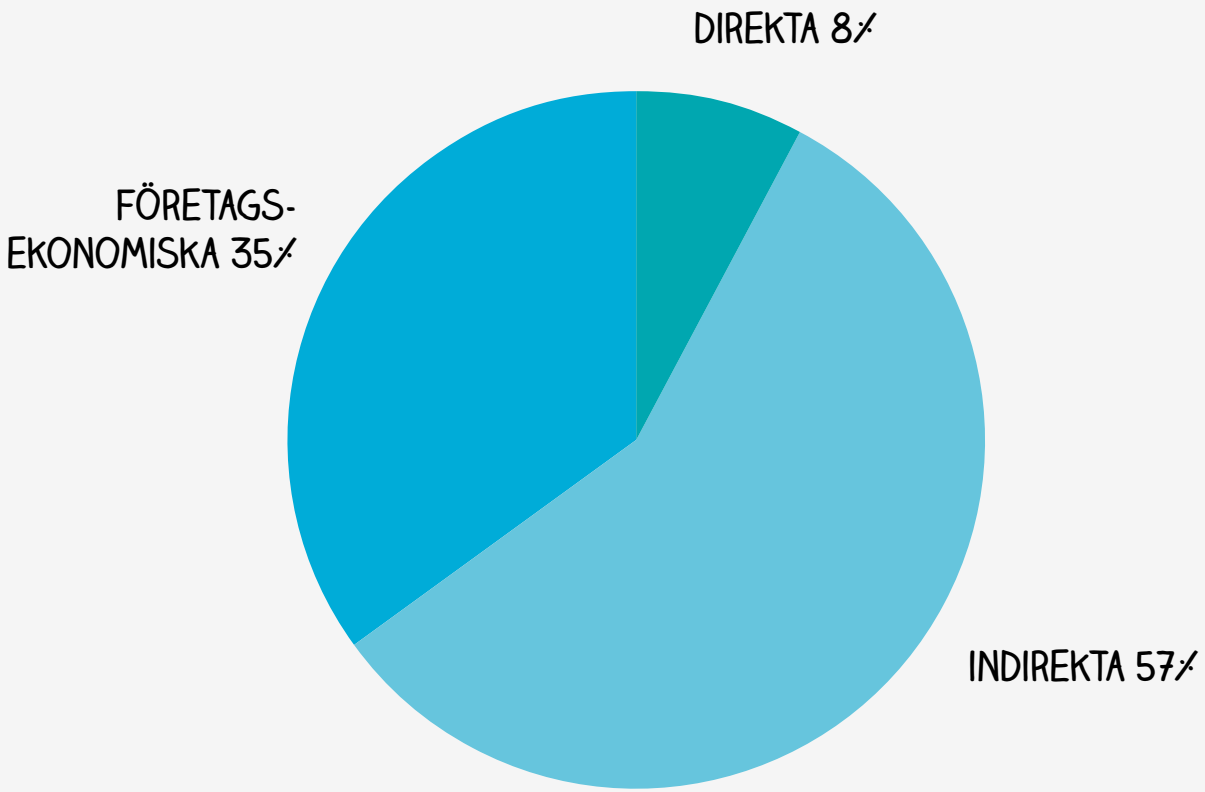
Vi påminner om att kalkylerna ovan bygger på ett

## DE ACKUMULERADE EFFEKTERNA I KRONOR UNDER TIO ÅRS TID AV ARBETET I HERRGÅRDEN - FÖRETAGSEFFEKTERNA MEDRÄKNADE

| DIREKTA SAMHÄLLSVÄRDEN | INDIREKTA SAMHÄLLSVÄRDEN | FÖRETAGSEKONOMISKA EFFEKTER |
|---|---|---|
| PRODUKTIONSVÄRDEN 8 400 482 KR | HÄNDELSER/SITUATIONER 55 278 332 KR | RESULTATRÄKNING 4 217 666 KR |
| FÖRSÖRJNING 6 478 335 KR | KOLLEKTIVA EFFEKTER 56 730 769 KR | BALANSRÄKNING 84 353 316 KR |
| PÅLAGRINGAR 4 743 821 KR | POSITIVA EXTERNA EFFEKTER 19 566 775 KR | GOODWILLVÄRDEN 4 217 666 KR |
| | SMITTOEFFEKTER 8 581 826 KR | |
| | SUBTILA EFFEKTER 8 846 973 KR | |
| TOTALT 19 622 638 KR | TOTALT 149 004 678 KR | TOTALT 92 788 648 KR |

**TOTALT: 261 415 963 KR**

◎ DEN PROCENTUELLA FÖRDELNINGEN AV DE TOTALA EFFEKTERNA FRÅN VICTORIA PARKS BOSTADSSOCIALA ARBETE I HERRGÅRDEN UNDER EN TIOÅRSPERIOD




antal antaganden som vi utifrån vår erfarenhet och ett stort antal intervjuer tror är rimliga, men som vi naturligtvis inte med säkerhet kan garantera är riktiga.

Kring detta kan man säga några olika saker. Den första är att det finns en stor och komplex kunskapsmassa bakom kalkylerna baserade på flera dussin studier vi genomfört under några decenniers tid. Varje komponent i detta har vi vid ett flertal tillfällen haft möjlighet att analysera och undersöka. Sammanställningen av detta har vi gjort i en helt ny modell byggd för denna studie.

Då det gäller resultaten kan man fundera på storleken av effekterna som sådana. Vi talar om en avkastning på den sociala investering som Victoria Park gjort i Herrgården på i storleksordningen 260 miljoner kronor för en tioårsperiod.  En avkastning på en investeringskostnad som på sin höjd har uppgått till några få miljoner. Ett ganska hyggligt resultat kan man nog tycka.

Det andra man kan säga om avkastningen är att de indirekta effekterna och därmed i regel bokföringsmässigt osynliga effekterna är de som dominerar. Ett mönster vi sett i många studier och som kan förklara varför det är så svårt att få till stånd den här typen av investeringar.

Slutligen ser vi här något som också ofta förekommer nämligen att sund affärsverksamhet också kan gå hand i hand med att skapa samhällsnytta. Företagsvinst och företagsintresse behöver alltså inte nödvändigtvis stå i motsatsförhållande till samhällsintresset. Dessa två intressen kan gå hand i hand.

# DET BOSTADSPOLITISKA DILEMMAT

## LYCKOPARADOXEN OCH SOCIALT HÅLLBARA OMRÅDEN

*”Mellan 1965 och 1975 byggdes en miljon bostäder i Sverige och snart behöver en stor del av dessa rustas upp för enorma summor. Idag, 30 år senare, behöver omkring 80 procent av miljonprogramlägenheterna i de kommunala bostadsbolagens fastighetsbestånd över hela landet stambytas, fasadrenoveras och energieffektiviseras – samtidigt. Men i nuvarande takt skulle det ta ytterligare 30 år innan det som måste göras är gjort. Många av landets kommuner känner sig förhindrade att ta allt för stora initiativ, i väntan på regeringsinitiativ och eventuella subventioner.”*[46]

Läget i våra miljonprograms områden är sådant att inte bara fastigheterna är nedslitna. Många av dessa områden – noga räkna drygt 180 stycken – är sådana att det sociala kapitalet är urgröpt och stundtals obefintligt. Här bor ungefär 600 000 människor eller ungefär 6 procent av landets befolkning. År efter år har koncentrationen av utsatta människor i dessa områden ökat.

FN-organisationen UN-Habitat har tydligt visat att för att uppnå målet med socialt hållbara bostadsområden behövs en socialt, ekonomiskt och kulturellt blandad befolkning. Vi har utifrån en inledande diskussion i denna rapport med hjälp av begreppet lyckoparadoxen beskrivit hur de satsningar som hittills gjorts i våra utsatta områden gett en direkt motsatt effekt. De resursstarka lämnar och flyttar ut och allt fler resurssvaga flyttar in, så att den sociala utsattheten blir än mer koncentrerad. På så sätt skjuter den kollektiva exkluderingsprocessen ytterligare fart. Brutalt uttryckt fungerar dessa områden som en sorts social dumpningsplats för de som blir över i vårt samhälle. Det väcker flera frågor. Är det så vi vill ha det? Är det så vi vill att vårt välfärdssamhälle ska utvecklas? Och kanske framför allt; Varför låter vi detta ske och vad kan vi göra åt det? Är det för svårt att hantera? Kräver det svåra beslut? Kräver det en omprövning vi inte är beredda att göra? Låt oss se om vi kan fördjupa våra insikter i vad som sker och se hur Victoria Parks förvaltningsmodell kan vara en del av lösningen.

## DE SMÅ BESLUTENS TYRANNI

*”Konkurrensen om eleverna, det fria skolvalet, den fria etableringsrätten, de fristående skolornas antagningssystem och skolpengssystemet – alla driver på skolsegregationen och bidrar till sjunkande kvalitet samt många andra problem.”*[47]

Utsatta områden har alltid funnits, genom hela vår historia. Olika mekanismer har hållit isär samhällets olika skikt. Adel, präster, borgare och bönder. Ibland har det handlat om kulturella mekanismer, ibland ekonomiska. I Malmö bodde de fattiga i kvarteren på Backarna och de besuttna i Limhamn. I Stockholm hade vi knivsöder och det exklusiva Östermalm. Slumkvarter har alltid funnits.

Då vi förstår hur situationen ser ut i dessa områden idag börjar man naturligtvis att fundera över hur vi hamnade här. En förklaring är att detta är en följd av ett stort antal beslut under en lång tidsperiod (decennier) som hade helt andra syften. Effekterna, i all synnerhet de samverkande och ackumulerade effekterna, är en oavsiktlig och oönskad långsiktig biprodukt av dessa (i regel goda) beslut. Det brukar i ekonomisk teori kallas för de små beslutens tyranni.

*“The tyranny of small decisions is a phenomenon explored in an essay of the same name, published in 1966 by the American economist. The article describes a situation in which a number of decisions, individually small in size and time perspective, cumulatively result in an outcome which is not optimal nor desired.”*[48]

Då folkhemmet började byggas på allvar efter krigsslutet fanns en dröm, en förhoppning, om att fattigsamhället skulle få ett slut. Drömmen om det jämlika samhället. Och hur paradoxalt det än kan verka idag så kan man se miljonprogrammen som ett sätt att försöka förverkliga en storslagen politisk dröm om att en gång för alla bli kvitt Fattigsverige. Att skapa det goda hemmet – folkhemmet. Och kanske var vi på väg att med hjälp av den sociala ingenjörskonstens olika verktyg att lyckas. Det var faktiskt drömmen för en del av oss att på tidigt 60-tal få flytta in en modern trerumslägenhet med hiss, sopnedkast, skinande rostfria bänkar i köket och ett modernt badrum i Skäggetorp, Almhög eller Biskopsgården. Och det vi då inte såg var kanske att vi därmed hade påbörjat processen med att bygga ett segregerat samhälle. Ett samhälle där platsen man bodde på också definierade ens sociala tillhörighet.

Men sedan började något hända. Först gradvis och smygande, sedan allt snabbare. Bostadspolitiken med subventionerade bostäder monterades ner och avvecklades och boendet blev mer och mer något som skulle fungera på marknadens villkor. Så sköt segregationen fart på

46 SVD 25/8 2010

47 Göteborgsposten, 18/12 2017

48 Wikipedia, engelskspråkiga delen

allvar. Flykten från dessa områden inleddes. De som kunde och hade råd gav sig därifrån. Man hade byggt dessa områden så att man inte kunde göra bostadskarriär på annat sätt än att flytta. Ingen blandad bebyggelse, inga blandade upplåtelseformer. Vissa områden gentrifierades efter hand och blev ”hipster-land” – som Möllan i Malmö och Söder i Stockholm. Andra segregerades som Sege, Biskopsgården och Herrgården. Uppdelningen i ett vi och ett dom blev allt djupare. Det uppstod betydande ekonomiska barriärer i boendet. På ena sidan vägen bostadsrätter för miljontals kronor, på andrasidan vägen hyresrätter med sociala kontrakt och familjer som konstant lever av ekonomiskt bistånd. Koncentrationen av utsatta människor sköt fart på allvar.

Allmännyttans roll förändrades gradvis samtidigt som dess sociala uppdrag tonades ned och det affärsmässiga perspektivet fick en allt större roll.[49] Så småningom började man sälja ut allmännyttans hyresrätter i attraktiva områden som bostadsrätter, med stora kapitalöverföringar, ofta miljonklipp, till de som hade råd att slå till. På så sätt förstärktes skillnaden mellan den sociala sammansättningen i dessa områden och resterande delar av staden. I Herrgården i Malmö uppgår förvärvsfrekvensen 2016 till 26 procent att jämföra med strax under 80 procent för riket i stort.

Valfrihetsreformer i skolan – som de utformades – ledde till utarmade skolor i Orten. I vissa skolor är behörigheten till gymnasiet tiotals procentenheter lägre än i skolor bara några kilometer därifrån. Skolor i områden med villor och bostadsrätter. I dessa områden är valfriheten i skolvalet inget annat än valfrihet för de som kan välja. Man kanske skulle kunna säga att valfriheten för några prioriterades högre än rätten till en god och jämlik skola för alla.

Här och var sålde man av fastighetsbeståndet i dessa områden till rena ”slumlords” som lät förfallet fortgå och plockade ut de vinster som gick att få innan fastigheterna såldes vidare. Segregationen fördjupas. Delar av Rosengård i Malmö har drabbats av detta.

Man skapade strukturella förutsättningar (socioekonomiska barriärer) för att utsatta människor inte skulle kunna bosätta sig i kommunen. Slutade bygga hyresrätter och sålde ut allmännyttan. Ofta kommuner som i ett senare skede – typ Ekerö och Danderyd – envist vägrar ta emot ensamkommande flyktingbarn. Vi väljer att här kalla detta för ”Vellinge-effekten”.

EBO-lagen[50] har starkt bidragit till att nyanlända flyktingar koncentreras till få redan belastade områden runt om i Sverige. Samtidigt som redan välbeställda orter, områden och kommuner avstått från att lojalt och solidariskt ta ansvar för det som sker. En effekt som blev särskilt tydlig under den stora flyktingvågen 2015.

Inget av ovanstående är nödvändigtvis fel. Och det mesta har gjorts med goda avsikter. MEN utan insikt om de långsiktiga effekterna av de enskilda besluten eller hur de olika enskilda besluten kan samverka med och förstärka de icke avsedda långsiktiga negativa effekterna. De små beslutens tyranni verkar med full kraft. Lagen om oavsiktliga bieffekter har slagit till.[51]

Den övergripande effekten blev att koncentrationen av utsatta människor – trots alla satsningar som gjorts genom åren – blivit alltmer uttalad år efter år. En process som pågått i decennier, för att landa i våldet, missbruket och kriminaliteten i dagens utsatta områden där unga män skjuter ihjäl andra unga män.

## VAD HAR HÄNT MED ALLA MILJONPROGRAMSSATSNINGAR?

Då vi för några år sedan hade uppdraget att studera utsatta områden i sju mellanstora/stora svenska städer[52] fann vi att läget efter denna typ av satsningar ibland var värre än innan satsningen. Hur kan man förstå detta? Jo, det föreföll som att satsningarna hade nått de mest resursstarka i området. De kunde ta tag i sina liv, komma in i arbete och göra bostadskarriär. De flyttade. Och då de mest resursstarka flyttade ut, så flyttade nya mer resurssvaga människor in. Statistiskt sett blev området sämre. Och den kollektiva negativa dynamiken i området förstärktes. Det kollektiva utanförskapet accelererade. Vi har tidigare presenterat denna mekanism som ”Lyckoparadoxen”.

En viktig förklaring kan vara att man helt missat det sociala kapitalets roll i den här typen av satsningar. Man har ofta glömt att involvera de boende och man har varit alltför kortsiktig i sina insatser. Man har tänkt månader och år i stället för flera år och kanske decennier. Många gånger har man också missat den lokala förankringen.

---

49 Se Salonen m.fl. Nyttan med allmännyttan, 2015

50 Lagen om eget boende, EBO-lagen innebär att Migrationsverket lämnar bistånd även om den asylsökande inte önskar utnyttja en erbjuden plats på en förläggning, utan ombesörjer eget boende

51 Merton, De oförutsedda konsekvenserna av ändamålsenlig social action, 1936

52 Nilsson & Wadeskog, Utanförskapets ekonomiska sociotoper, 2012, SEE & Healthy Cities

Så den stora utmaning för oss alla i allmänhet och för fastighetsbolagen i synnerhet, och i just detta fall Victoria Park är hur man samtidigt bör hantera utmaningen med fastigheterna och den sociala problematiken så att man både uppnår företagsnytta och samhällsnytta.

## SOCIALT OCH FYSISKT KAPITAL - TVÅ DELAR AV EN SIAMESISK TVILLING

På sätt och vis kan man säga att den sociala problematiken och fastighetsproblematiken i ett utsatt bostadsområde står att finna i de ekonomiska förutsättningarna, resurserna och spelreglerna. Om man enbart tar tag i fastighetsfrågan utan att samtidigt försöka lösa den underliggande sociala problematiken kan det, som i stadsdelen Saltskog i Södertälje för ett par decennier sedan, leda till att man istället för att lösa de sociala problemen flyttar dem till andra stadsdelar. Det kan också leda till att de sociala problemen stannar kvar och då leder till finansiella förluster för fastighetsägarna.

Å andra sidan vet man från mängder med stadsförnyelseprojekt runt om i Sverige och övriga världen att om man försöker tackla den sociala utsattheten utan att göra något åt den yttre miljön blir dessa försök ofta kortlivade. Det är svårt att skapa social stolthet i ett område som är fysiskt nedgånget, lite sjavigt och allmänt förfallet. Så å ena sidan har vi fastighetsrenoveringsbehov som kan leda till så höga boendekostnader att de svaga och utsatta drivs bort från stadsdelen. Området får förbättrad social status. Den sociala utsattheten består, men är förflyttad till annan plats. Å andra sidan har vi sådana projekt som fokuserar på fastigheterna, men negligerar den sociala problematiken. Konsekvensen blir att efter renoveringsfasen är risken betydande att den sociala utsattheten kommer att ge ett avtryck på fastighetsbeståndet liksom betalningsviljan för att bo i området (det vi längre fram kommer att kalla fastighetsbeståndets sociala eller subjektiva värde).

Man skulle säga att de likt siamesiska tvillingar är organiskt bundna till varandra. Man kan inte arbeta med den ena frågan utan att samtidigt påverka eller påverkas av den andra. Man delar blodomlopp – uppstår blodförgiftning i den ena delen leder det till konsekvenser även för den andra. Lösningen ligger naturligtvis i att tackla båda delarna – hela problemet – simultant. En båda benens strategi. Man skulle också kunna säga att detta sätt att tänka, detta mindset, utgör en utgångspunkt för den förvaltningsmodell man jobbar med i Victoria Park.

## FASTIGHETSKAPITALET OCH DET SOCIALA KAPITALET

*”De mekanismer som skapar fattiga respektive rika områden är självförstärkande. I attraktiva områden stiger priserna, och fastigheterna blir värda mer. Det är lönsamt att investera i dem, vilket gör dem ännu mer attraktiva och ännu dyrare. De som inte har råd eller får det sämre ställt tvingas därifrån. Området gentrifieras.*

*I mindre attraktiva områden är det tvärtom. Fastighetsvärdena är lägre, och det är svårare att räkna hem*

*investeringar. Underhållet blir eftersatt vilket gör dem än mindre attraktiva. Den som bor där och får det bättre ställt söker sig därifrån. Priserna sjunker ytterligare och den sociala miljön blir instabil. Området förslummas."*[53]

Det finns alltså en koppling mellan en fastighets värde och det sociala kapital som existerar i ett bostadsområde. Man brukar säga att ekonomisk utveckling och tillväxt kan förklaras med hjälp av tillgången till fysiskt och ekonomisk kapital å ena sidan, samt humankapital och kunskap å den andra. Idag anser man att det sociala kapitalet har ett högt förklaringsvärde då det gäller ekonomisk utveckling. Socialt kapital kan också ses som kännetecknande för sociala organisationer, t.ex. förtroenden, normer och nätverk. Därmed blir medlemskapet i olika nätverk där man delar olika värden och normer en viktig utgångspunkt för att bilda socialt kapital. Det sociala kapitalet skapar en ömsesidighet utifrån delade värderingar och möjliggör på så sätt samarbete i lokalsamhället för att uppnå gemensamma mål. Det sociala kapitalet kan alltså sägas ha en direkt eller indirekt värdeskapande ekonomisk effekt.[54] Därmed kan man kanske också säga att frånvaron av ett positivt socialt kapital eller kanske snarare närvaron av ett negativt socialt kapital tenderar att skapa ekonomiska kostnader.

*"Höga nivåer av socialt kapital har kopplats till högre ekonomisk tillväxt, mindre ojämlikhet, mindre brottslighet, lägre korruption och bättre fungerande myndigheter, liksom till bättre genomsnittligt hälsotillstånd."*[55]

I princip för alla bostadsområden avgörs alltså en fastighets värde av två delar; fastighetens objektiva värde och dess subjektiva värde.[56] I det subjektiva värdet ligger framförallt dess sociala lokalisering. Det är denna faktor som bidrar till att en lägenhet på Östermalm är värd mer per kvadratmeter, än motsvarande lägenheter på Söder. Man skulle kunna beskriva detta ekonomiska mervärde som ett uttryck för lägenhetens sociala kapital. På samma sätt är fastigheter i socialt utsatta områden värderade lägre än till sitt objektiva värde till följd av ett svagt eller rentav negativt socialt kapital. Så var fallet då Victoria Park förvärvade Herrgården 2012.

OBJEKTIVT FASTIGHETSVÄRDE
= FUNKTION OCH KVALITET

+

SUBJEKTIVT FASTIGHETSVÄRDE
= SOCIALT KAPITAL

Genom att jobba med den sociala processen och bygga socialt kapital (tillit, förtroende och relationer) i ett utsatt område skulle man sålunda kunna förbättra områdets rykte och status, samt på sikt därmed även förbättra fastighetsvärdena. Det ger då dubbel vinst. Dels i form av avkastningen på den sociala investeringen och dels i form av ett förhöjt värde på den fysiska investeringen.

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

## FASTIGHETSÄGARENS VÄGVAL - PEST ELLER KOLERA

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

53 Dagens Nyheter 24 april, 2018
54 Se Putman Making Democracy Work, Princeton, 1993
55 Wikipedia
56 Se vidare konsultföretaget Evidens, rapport till Telge Hovsjö, 25/5 2010

pest eller kolera. Men det finns en tredje väg. Den väg man valt på Victoria Park.

Hovsjö i Södertälje är ett område, där fastighetsägaren Telge Hovsjö (ett allmännyttigt bostadsföretag), handfast och konkret har visat att dessa båda processer måste löpa hand i hand. Och att den sociala mobiliseringsprocessen dels måste ta ledningen och dels kan användas som ett instrument för att ta tag i områdets fysiska förutsättningar.[57] Man kan alltså tänka sig en modell där man utgår från att problemets båda sidor hänger samman och att därmed lösningen också gör det.

Beslutssituationen sammanfattas i bilden till höger sida. Vi kan då se att utfallet av de olika alternativen ser lite olika ut beroende på om man anlägger fastighetsägarens, de boendes eller samhällets perspektiv. Den intressanta frågan som man tagit sig an i Victoria Park är om man kan förändra situationen i utsatta bostadsområden så att det både skapas företagsnytta och samhällsnytta, samtidigt som man bygger socialt kapital och ökar områdets sociala hållbarhet.

Låt oss utveckla de tre alternativen mera i detalj.

| | | | |
|---|---|---|---|
| FASTIGHETSÄGARE | INGEN RENOVERING | SOCIAL FÖRSLUMNING | DET SOCIALA PROBLEMET ÖKAR |
| | TRADITIONELL RENOVERING | SOCIAL STAGNATION | DET SOCIALA PROBLEMET KVARSTÅR |
| | BOSTADSSOCIALT ARBETE RULLANDE ROT | SOCIAL UTVECKLING | DET SOCIALA PROBLEMET REDUCERAT/FLYTTAT |

### Slumlord-modellen

Slumlord-modellen handlar om att fastighetsägaren, till så liten egen kostnad som möjligt, vill plocka så stor profit ur fastighetsbeståndet som det bara går. Man jobbar med korta tidshorisonter i denna modell. Man avstår från alla kostsamma åtgärder och lägger underhållskostnaderna på en miniminivå. Man tänker sig sällan äga och/eller förvalta fastigheterna på lång sikt. Man har ett tydligt kortsiktigt vinstintresse.

Konsekvenserna är att det fysiska förfallet av fastigheterna och det sociala förfallet går hand i hand och förstärker varandra. Koncentrationen av andelen utsatta människor i området ökar liksom den utbredda känslan av hopplöshet. En effekt som starkt präglar det uppväxande släktet i området som saknar rollmodeller och positiva förebilder. Något som ofta får konsekvenser för skolresultaten. De kollektiva acceleratorerna blir till följd av den ökande koncentrationen av utanförskap allt starkare. Konsekvensen blir en sorts social förslumning.

### Traditionell ROT[58]

Det traditionella sättet att renovera våra miljonprogramsområden är att man gör det genom att evakuera hela huskroppen. De boende får flytta till en tillfällig bostad under hela renoveringsfasen, något som kan ta ett år. Nivån på renoveringen bestäms av fastighetsägaren efter förhandling med hyresgästföreningen.

Tillbaka till lägenheterna flyttar, efter renoveringen, de hyresgäster som bodde där tidigare, bortsett från de som inte har råd med den nya och högre hyran.

I denna modell har den enskilda små möjligheter att, annat än på marginalen, påverka standarden i den lägenhet man återvänder till. Modellen leder inte till någon social förnyelse varför de sociala

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

58 ROT = Renovering Ombyggnad och Tillbyggnad

problem som fanns då ROT-arbetet inleddes, i huvudsak, kvarstår vid återinflyttningen eller möjligtvis ökar eftersom denna modell inte i sig innebär något aktivt bostadssocialt arbete. Och eftersom det kollektiva utanförskapet i denna typ av områden har en inneboende självaccelererande dynamik blir konsekvensen social stagnation.

### Rullande ROT + bostadssocialt arbete = Victoria Park

Den modell man använder vid Victoria Park består av flera olika delar. Det bostadssociala benet och rullande ROT. Det första benet har vi beskrivit tidigare och handlar om att genom att skapa lokala arbetstillfällen och den vägen bygga relationer med de boende i området, skapar man hopp och ger möjlighet till nya rollmodeller för de unga.

Modellen med rullande ROT innebär att man – bortsett från stora gemensamma insatser, som att byta alla fönster i området, garageportar, miljöstationer m.m. – renoverar lägenheter en efter en i takt med att en hyresgäst flyttar.

Modellen bygger alltså på att man som hyresgäst inte tvingas flytta inför en renovering. Då en lägenhet blir tom erbjuds den i första hand till andra boende i området, om man inte får napp går erbjudandet till utomstående på vilka man ställer vissa specifika krav; ha ett jobb, inte ha betalningsanmärkningar, inte ha anmärkningar som hyresgäst och referenser. Den nya hyresgästen känner till standard och hyreskostnad då man sluter nytt hyresavtal med fastighetsägaren.

Konsekvenserna av detta är att man gradvis förändrar den sociala sammansättningen på de boende i området. Om man har en omsättning på 10 procent av hyresgästerna innebär det att efter några år har den sociala blandningen av människor med olika sorters bakgrund i området förändrats. In flyttar rollmodeller och förebilder både för unga och för vuxna som ser att utanförskapet kanske går att bryta. Koncentrationen av utsatthet reduceras och området får gradvis en alltmer blandad befolkning. Möjligheter till social utveckling skapas.

## SOCIALT FUNGERANDE OMRÅDEN HAR EN BLANDAD BEFOLKNING

*”Större sammanhängande låginkomsttagarområden med längre restider och olika sorts barriärer till andra stadsdelar är särskilt belastande för barns utvecklingsmöjligheter.”*[59]

Samtliga tre utfallsmöjligheter innehåller ett möjligt vinnarperspektiv för fastighetsägaren – i varje fall på kort sikt – allt beroende på fastighetsägarens förvaltningsmodell, moraliska och etiska kod och sociala patos. Däremot kan man ganska tydligt se att de tre olika modellerna ur ett samhällsperspektiv, leder till något olika resultat.

Den första – slumlord-modellen – bidrar till att fördjupa de sociala problemen i området. Den andra – traditionell ROT – konserverar den sociala utsattheten i området. Dessa två modeller har vi på nationell nivå riklig och negativ erfarenhet av. Den tredje modellen – rullande ROT tillsammans med bostadssociala insatser – skapar förutsättningar för att reducera koncentrationen av social utsatthet i området och bidrar därmed till att skapa förutsättningar för social utveckling och social uthållighet i området. Det finns några få fall där vi börjar få erfarenheter av detta. Vid sidan av Victoria Park kan nämnas Gårdstensbostäder i Göteborg och Hovsjö i Södertälje.

Vi är tillbaka i ”Lyckoparadoxen”. Ur ett socialt hållbarhetsperspektiv ser det ut att för dessa utsatta områden bara finnas två alternativ; att utifrån FN:s rekommendationer minska den sociala utsattheten och öka blandningen av olika grupper av människor i området eller att låta dagens situation fortgå, med en fortsatt acceleration av koncentrationen av utsatta människor. Bilden är på ett sätt väldigt tydlig – om man vill att barn i utsatta områden ska ha en chans att utvecklas till goda samhällsmedborgare bör man lägga all kraft på att reducera den sociala ensidigheten i dessa områden.

I det första fallet jobbar man – utifrån Victoria Parks förvaltningsmodell – med utifrån den rullande ROT-modellen öka inflyttning av ”icke utsatta människor” i området, samtidigt som man arbetar aktivt bostadssocialt. Ett långsiktigt arbete med att bygga förtroende, relationer och socialt kapital. Man ger de unga i området nya rollmodeller och förebilder. I det andra fallet låter man dagens utveckling fortgå och ger lyckoparadoxens mekanismer full genomslagskraft.

## VEMS ÄR ANSVARET?

*”Brorsan, när kidsen hoppar plugget, när de tänder på och blir höga som höghus, när de beväpnar sig och är beredda att skjuta för minimala kränkningar blir vi rädda och ropar på fler poliser. Men, brorsan, det är bara symptom.*

59 Fölster, Den inkluderande staden, Reforminstitutet, 2018

*Vi kan släcka hur många bränder som helst. Det gör jag varje dag. Vi måste åt orsakerna. Det kidsen behöver är fungerande skolor, en vettig bostad utan 8 pers i varje rum och de behöver jobb. Det är orsakerna bakom symptomen vi alla reagerar inför. Fixa det så slutar bränderna."*[60]

Naturligtvis leder den förvaltningsmodell som Victoria Park utgår från till en del negativa sociala konsekvenser. Det gör alla gentrifieringsprocesser. Det uppstår någon form av social utestängning av vissa grupper av människor. Precis på samma vis som att utsatta människor utan arbete eller med stora skulder inte flyttar in i bostadsrätter i Möllan eller på Söder i Stockholm. Precis på samma sätt som att utsatta människor inte friköper sin bostadsrätt i centrala delar av staden när allmännyttan säljs ut till reapris.

Detta är naturligtvis ett problem om vi vill ha ett rättvist, blandat och socialt hållbart samhälle. Vad blir konsekvenserna om vi systematiskt, som vi gjort ett flertal decennier, ansamlar utsatta på vissa platser i landet? Vi får naturligtvis en mängd oönskade kollektiva sociala effekter med stora ekonomiska och sociala konsekvenser. Koncentrationen av utsatta människor leder till betydande mänskliga, sociala och ekonomiska konsekvenser för både de boende i dessa områden men också för oss övriga i samhället.

Sett ur ett nationellt bostadspolitiskt perspektiv uppstår flera frågor; Ska vi fortsatta samla utsatta människor på geografiskt koncentrerade platser? Vilket samhälle kommer det att skapa? Och vems är ansvaret?

Är det fastighetsbolagen i allmänhet? Är det en uppgift för allmännyttan att härbärgera detta problem? Eller är detta en fråga för regering och riksdag? Att

skapa en bostadssocial politik som leder till allsidigt sammansatta bostadsområden med förutsättningar för social hållbarhet?

Ytterst landar det i den smärtsamma frågan; Var ska de fattiga bo och vilka ska de fattiga ha som grannar? Vi har i Sverige de senaste decennierna prövat modellen med att koncentrera de utsatta till 180 områden i landet varav 23 stycken av polisen beskrivits som särskilt utsatta där ett skuggsamhälle växt fram som konkurrent till vårt välfärdssamhälle. Ett skuggsamhälle fyllt med kriminalitet, skjutningar, missbruk, psykisk ohälsa, arbetslöshet och skolmisslyckanden. För att inte tala om ett förlorat hopp, inte minst hos de unga. Kanske dags att pröva en ny modell?

60 Sagt vid intervju i "Orten" av en person som dagligen brottas med dessa frågor

# SLUTSATSER OCH TANKAR INFÖR FRAMTIDEN

## VAD HAR MAN GJORT OCH VAD FUNGERAR

Situationen i Herrgården är idag hösten 2018 väsentligt annorlunda än det var då Victoria Park tog över ägande och förvaltning av områden i december 2012. Såvitt vi kunnat se har den förvaltningsmodell Victoria Park använder sig av varit en avgörande förklaring till denna förändring.

Man har genom sin lokala närvaro, genom den tillitsförvaltning man tillämpar bidragit till att den sociala oron i området reducerats på ett påtagligt vis. Och därmed visar man också i handling att utvecklingen i utsatta områden går att bryta. Detta har naturligtvis inte skett enbart utifrån Victoria Parks åtgärder utan som en följd av det samspel som skett tillsammans med ett brett knippe aktörer; civilsamhället, polisen och kommunen är att nämna några.

Nyckeln i denna process består av tre delar. Först och främst att man faktiskt i fysisk mening genomfört betydande renoveringar i hela området, alltifrån fönsterbyten via nya badrum och kök till totala lägenhetsrenoveringar. Detta har haft två innebörder. Den ena är att husen faktiskt blir i bättre skick. Men den andra mer indirekta delen är att detta till de boende förmedlar framtidstro och hopp. Känslan för de boende av att synas och att det är viktigt att inte bara husen utan också de boende i området mått bra. En sorts utvidgning av Broken Windows-teorin. Genom att i stort och smått bry sig om den yttre miljön signaleras en omsorg om området och dess invånare i stort en känsla som i bästa fall fortplantas vidare till de boende och deras agerande.

Den andra delen handlar om effekten av det rullande ROT-arbetet som innebär att steg för steg förändras befolkningens sammansättning i området. Fler personer som inte befinner sig i någon form av ekonomiskt eller socialt utanförskap flyttar in i området och kommer därmed att utgöra rollmodeller och förebilder för framförallt de unga. På så sätt skapas hopp och indirekt en stimulans till att lyckas i skolarbetet. På detta vis uppfyller man FN:s fjärde princip för hur man skapar hållbara områden. Och man bryter de destruktiva effekterna av lyckoparadoxen. De sociala investeringar man gör i människorna i området leder till en större benägenhet att bli kvar i området i stället för att flytta.

Den tredje delen handlar om det konkreta bostadssociala arbetet som består av olika delar, såsom boendecoacher, miljövärdar, ombyggnadskoordinatorer. Liksom samarbete med civilsamhället på olika vis bl.a. kulturprojekt med Drömmarnas Hus, läxhjälp och trygghetsvandringar. Även här handlar det om att skapa nya rollmodeller – man kan få jobb – och skapa hopp för de unga.

Som vi kan se det är det denna triad av åtgärder som först var för sig, men i all synnerhet tillsammans varit effektgivande. Effekterna har i första hand synts i de sociala mönster som idag råder i Herrgården, med förnyat hopp om framtiden, förbättrat skolresultat, fler i arbete och en önskan hos de boende om att bryta den våldsspiral som tidigare präglat området. Antalet sociala incidenter som tidigare var frekventa har minskat dramatiskt och man kan med viss säkerhet säga att det sociala kapitalet i området har stärkts betydligt.

På den ekonomiska sidan kan man utifrån våra kalkyler se att de möjliga vinsterna är betydande, Företagsvinsterna är betydande, vilket inte minst speglas i företagets balansräkning i form av ökade fastighetsvärden. Men även i resultaträkningen i form av minskade kostnader och högre intäkter. Samtidigt uppstår en goodwill-effekt som gör att företaget av potentiella partners idag och i framtiden kan komma att uppfattas som en seriös part då dagens miljonprogramsområden ska utvecklas.

De samhällsekonomiska vinsterna är betydande. För en längre period talar vi om flera hundra miljoner kronor. Dels i form av direkta effekter då människor som levt i utanförskap får tillträde till arbetsmarken och samhället i stort. Men framförallt i form av alla de indirekta effekter som uppstår i området.

Vi får härigenom två intressanta samspel. Det ena är att det går ganska tydligt att visa att sociala förändringar och utveckling på tämligen kort sikt leder till stora samhällsekonomiska vinster. Det andra är att företagsnytta och samhällsnytta kan gå hand i hand och att det sannolikt finns en stor framtida potential i att utveckla ett partnerskap kring just dessa frågor.

En besvärande slutsats som går att dra utifrån detta är att i ett nationellt perspektiv har den sociala bostadspolitiken kollapsat. Utsatta mänskor och sociala och ekonomiskt svaga människor, samlas till följd av ett antal beslut och olika regelverk till vissa områden och platser och då koncentrationen av människor i utanförskap blir för stort uppstår självgenerande och självförstärkande onda cirklar. Och vi kan tala om begrepp som social smitta, negativa kollektiva sociala arv och kollektiva stigmatiseringsprocesser. Början till ett ”vi och dom”-samhälle. Detta är en stor och viktig samhällsfråga som synliggörs inte bara i Herrgården utan i alla landets cirka 180 utsatta områden. Och detta är en fråga för statsmakterna ta tag i om vi vill få en förändring till stånd.

Utmaningen för samhället är att utifrån erfarenheterna i Herrgården och andra positiva erfarenheter – t.ex. Gårdsten i Göteborg och Hovsjö i Södertälje – fundera över frågan om hur vi kan omvandla dessa utsatta områden, till socialt långsiktigt hållbara och utvecklande bostadsområden. För att detta ska lyckas kommer sannolikt att krävas ett helt nytt tänkande kring den sociala bostadspolitiken.

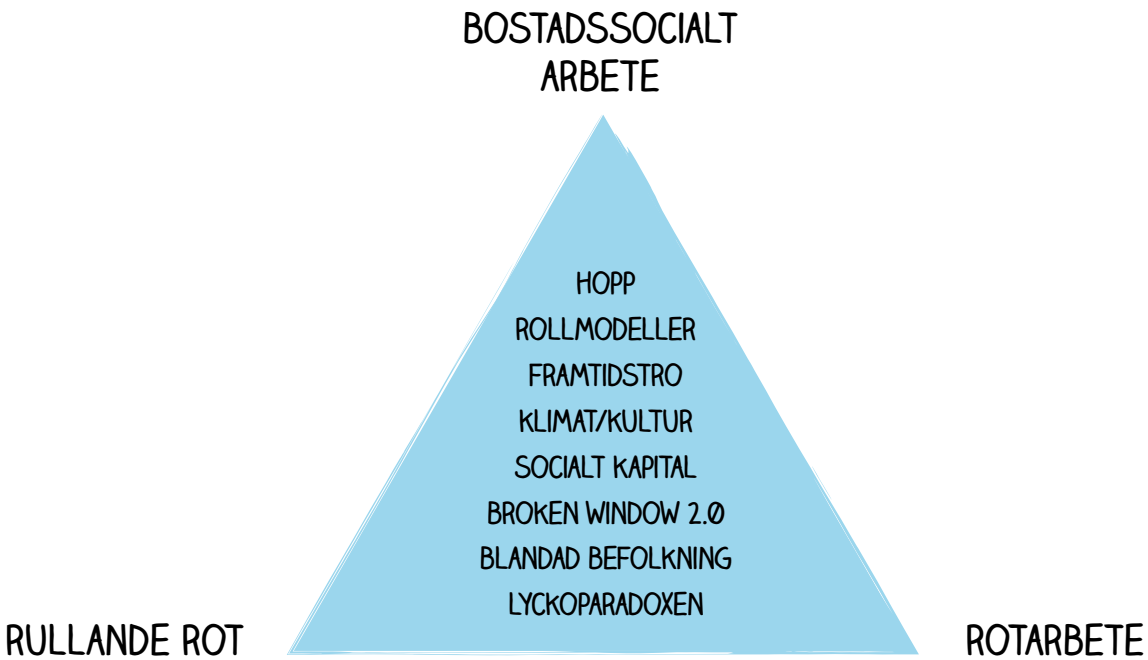
## FRAMGÅNGSFAKTORER

Vår bild är alltså tydlig; man har i Herrgården i Malmö lyckats få till stånd en förändring som man inte lyckats med på så många andra platser i landet. Det är bra och ger inspiration och möjligheter att gå vidare med och utveckla. Då man ska försöka förstå vad som lett till att man lyckats finns det många olika tänkbara svar. Den lokala förankringen. Eller relationsbygget med de boende. Kanske samspelet med andra aktörer. Det kan också vara värdegrunden eller att detta är en förvaltningsmodell och inte ett påklistrat CSR-arbete.

Men om vi ska plocka fram något unikt och som på allvar kan förklara varför man lyckats tror vi att det är den triad av åtgärder som illustreras i figuren nedan som är unik och avgörande för framgång. Samspelet mellan det konkreta ROT-arbetet, den rullande ROT:ens fokusering på en blandad befolkning, samt det bostadssociala arbetets alla aspekter. Och ska vi välja en enda unik faktor bakom framgången blir det den tillitsbaserade förvaltningsmodellen som den kommer till uttryck i det bostadssociala arbetet.

Detta tillsammans tror vi är en viktig förklaring. För alla dessa tre aspekter bidrar till att nya rollmodeller växer fram och hopp uppstår. Man ser att framtiden inte nödvändigtvis är körd och man börjar se nya alternativ. Det sociala kapitalet stärks och man bryter lyckoparadoxens destruktiva dynamik.

I detta ligger eller snarare följer en påverkan på det kollektiva mönstret, kulturen och klimatet i området. Det man kort och gott gör är att utifrån tillit, relationer och dialog bygga socialt kapital. Kanske är det detta som är unikt och lett till framgång.




## ATT SKAPA SOCIALT UTHÅLLIGA OMRÅDEN

Vi har idag – hösten 2018 – stora problem med utsatthet, våld och kriminalitet i många av landets cirka 180 utsatta områden, miljonprogramsområden eller vad vi väljer att kalla dessa områden. Det vi sett i denna och andra studier är att boendet, bostadsfrågan och trångboddheten är en viktig förklaringsfaktor. Bristen på en socialt baserad bostadspolitik är plågsamt tydlig. Effekterna är påtagliga i form av skolresultat, arbetslöshet och ekonomisk utsatthet. Vi har också sett vikten av att skapa en socialt och ekonomiskt blandad befolkning i denna typ av områden, för att undvika den kollektiva utsatthetens självförstärkande effekter. I Herrgården ser vi exempel på hur detta går att bryta. Lyckoparadoxens effekter går att reducera dramatiskt. Det går att återskapa det försvunna sociala kapitalet.

Men ska man lyckas med detta gäller det att i hög grad kroka arm med andra aktörer – inte minst polis, civilsamhälle och kommun. Något man lyckats med i Herrgården.

På lång sikt handlar det om att skapa strukturer som gör det möjligt att agera i samverkan, strategiskt och långsiktigt så att man, som i Herrgården kan anlägga ett helhetsbaserat socialt investeringsperspektiv på denna utmaning.

I väntan på att statsmakterna ska ta sig an denna stora utmaning, får vi titta på exempel på lösningar som det i Herrgården. Låta oss inspireras och se hur vi kan bygga vidare på de erfarenheter som är gjorda.

# BILAGA: KALKYLMODELLEN

## IDENTIFIERA DET TOTALA EFFEKTPANORAMAT

Den kalkylmodell som här används har utvecklats av oss under mer än 35 års tid. Den består av en databas med prislista och en Excel-baserad räknesnurra. Den följer sedvanlig praxis för samhällsekonomiska kalkyler med två modifikationer. För det första fördelar vi effektpanoramat på olika samhällsaktörer och för det andra redovisar vi även finansiella effekter. Arbetet med modellen består av tre steg; identifiera, kvantifiera och värdera effekter.

Det första steget är alltså att identifiera effektpanoramat – vilket principiellt illustreras i den tämligen svåröverskådliga bilden på nästkommande sida. En svåröverskådlighet som speglar den verklighet man möter i denna typ av situationer. Ofta har många olika aktörer och professioner varit involverade kring ett problem. I regel utan att samverka med varandra på ett mer systematiskt vis. De insatser som görs uppfattas ofta som fragmenterade. Det första steget för att kunna beräkna effekterna av dessa händelser är alltså att skapa sig en bild av det totala effektpanorama som uppstår.

## KVANTIFIERA OCH PRISSÄTTA EFFEKTERNA

För att kunna synliggöra kostnaderna för det fenomen vi här studerar och de effekter som utanförskap och marginalisering på grund av de problem som här beskrivits använder vi den trestegsmodell som är konstruerad för samhällsekonomiska analyser:

Vi identifierar med hjälp av nätverkskartan ovan alla olika effekter som uppstår.

Därefter kvantifierar vi alla dessa effekter.

Slutligen prissätter vi dessa. För att kunna göra detta måste vi skaffa oss en bild av priset på alla de olika insatser och effekter som kan bli aktuella till följd av det fenomen vi studerar.

Detta har vi byggt samman i den kalkylmodell vi använt i denna studie och som bygger på mer än 30 års arbete med denna typ av frågor. I den fullständiga prislistan ingår cirka 200 – 300 variabler omfattande ett tiotal stora samhällsaktörer.

## OLIKA TYPER AV EFFEKTER OCH KOSTNADER

Frågan blir då, vilka är komponenterna i denna kostnadsmassa? De består av följande delar:

Det förlorade produktionsvärdet. Detta uppstår till följd av att människor som skulle kunna arbeta (helt eller delvis) inte tas i anspråk och deras bidrag till folkhushållet (det som ibland kallas deras BNP-bidrag) därmed uteblir. Denna kostnad brukar beräknas som den lönekostnad en arbetsgivare är beredd att betala för att anställa den person det gäller.

I våra kalkyler använder vi – utifrån försiktighetsprincipen – regelmässigt en mycket låg lönekostnad som utgångspunkt för kalkylen. Till detta kommer arbetsgivarens så kallade lönekostnadspåslag som tillsammans med lönen utgör den totala lönekostnaden.

Kostnader för olika insatser i form av prevention, vård eller rehabilitering som riktas mot den person det gäller. Detta kallar vi reala kostnader. I våra kalkylmodeller beaktar vi normalt mellan 150 och 250 variabler som vi identifierat, kvantifierat och prissatt och som fångar ett brett panorama av olika insatser som kan bli aktuella kring den grupp som studeras.

Den tredje gruppen av kostnader uppstår för att människor kanske inte kan försörja sig själva eller sitt hushåll till följd av den situation de hamnat i. Det kan handla om behov av allt från sjukpenning, via aktivitetsersättning eller ekonomiskt bistånd till A-kassa och sjukersättning.

Dessa kostnader brukar kallas finansiella kostnader eller transfereringar och anses normalt sett inte höra hemma i en samhällsekonomisk kalkyl. Vi väljer ofta att även redovisa dessa kostnader, men att särskilja dem från de s.k. reala kostnaderna d.v.s. produktionsbortfallet och kostnaderna för olika insatser.

Den fjärde gruppen är de uteblivna skatter och avgifter som uppstår som en följd av detta. Även dessa utgör en finansiell kostnad eller transferering. Till skillnad från försörjningskostnaderna redovisar vi endast sällan dessa typer av finansiella effekter trots att de i olika offentliga aktörers beslutsfattande spelar en stor roll inte minst då det gäller omfördelning av kostnadsansvar mellan stat, kommun och landsting kring olika frågor.

## FÖRDELA KOSTNADERNA PÅ OLIKA SAMHÄLLSAKTÖRER

Men detta räcker inte. I traditionella samhällsekonomiska kalkyler brukar man nöja sig med att beskriva

vilka effekter som uppstår för samhället i stort. Men detta är inte alltid ett relevant svar för en enskild aktör i samhället som kommun, försäkringskassa eller polis, som kanske är mer intresserad av att få veta hur det påverkar just den egna verksamheten. Därför delar vi upp kostnaderna på sex olika samhällssegment illustrerade i figuren till vänster.

Några av dessa segment är också tydliga organisationer såsom kommun eller arbetsförmedling. Andra består av flera olika delsegment såsom rättsväsendet som består av bl.a. polis, åklagarväsende, domstolsväsende och kriminalvård. I kategorin övriga ryms bl.a. företag, allmänhet, familj, CSN, kronofogdemyndigheten etc.

## EN FÖRSTÅELSE FÖR KOSTNADERNA

Kostnaderna för de olika scenarierna vi här redovisar är just detta – scenarier – baserade på en sorts schablon kring olika former av utanförskap (helt eller delvis). Dessa scenarier är framtagna vid ett stort antal (långt över hundra) workshops med experter kring olika former av utanförskap.

De kostnader som redovisas är merkostnader i ett utanförskap utöver de ”normalkostnader” som alla medborgare har t.ex. för sjukvård. Modellen är byggd på ett sådant vis att effekter för sex olika samhällsområden (det vi i modellen kallar aktörer) redovisas.

För arbetsförmedlingens del kan det handla om utredningar, handläggartid, utbildningsinsatser eller olika former av lönesubventioner. För försäkringskassan kan det handla om sjukpenning, sjukersättning, aktivitetsersättning, olika rehabiliteringsinsatser, utredningar eller handläggartid.

Kommunens kostnader kan vara för olika elevvårdsinsatser i skolan, olika pedagogiska stödinsatser, skolsjukvård, skolkurator, orosanmälan till socialtjänsten, HVB-placeringar, utredningar eller ekonomiskt bistånd. Landstingets (eller regionens) insatser kan vara läkarbesök, insatser från BUP, farmaka, psykiatriska insatser och akutsjukvård i olika former.

Rättsväsendets kostnader kan handla om kostnader för kronofogde, polisingripanden av olika slag eller åklagarkostnader. Under posten övriga ryms kostnader för allmänhet, företag och civilsamhället.

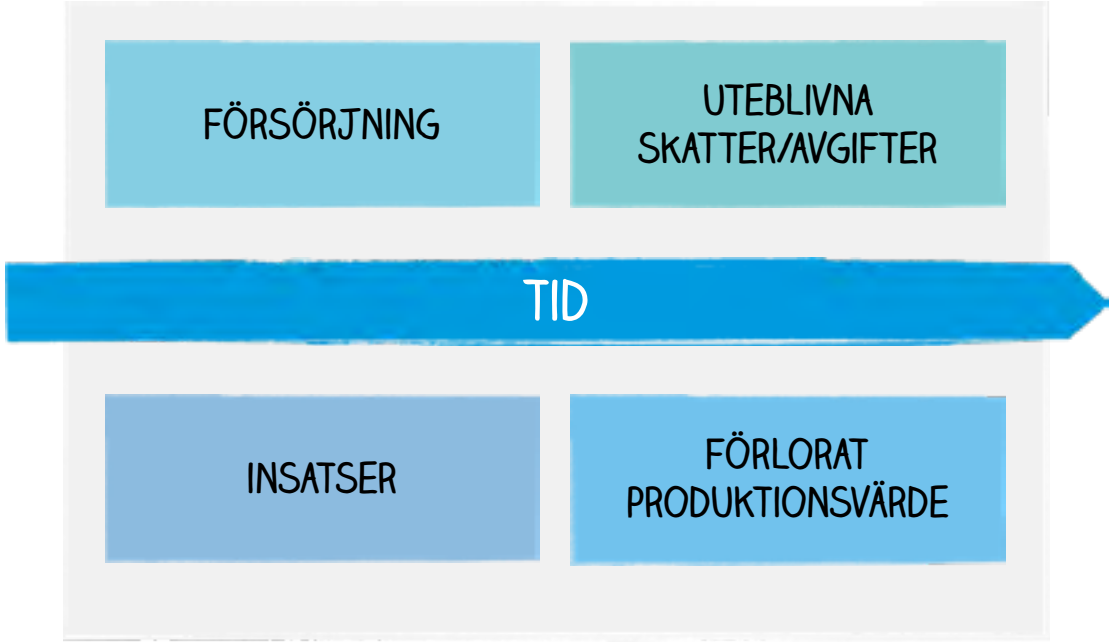
Totalt sett finns mellan 150 och 200 lika sådana kostnadsposter med i de olika kalkyler som redovisas.

## NÅGRA BÄRANDE PRINCIPER

Vi har gjort denna typ av kalkyler i 35 år. Under den tiden har vi etablerat ett antal bärande principer för vårt arbete. Den första av dessa är att alltid ligga i underkant i våra beräkningar – försiktighetsprincipen.

Den andra principen är att ta bort sådant som i och för sig kanske är viktigt men som kan vara diskutabelt eller svårt att mäta i kalkylen. Exempel på detta är:

- Indirekta effekter på nästa generation – det sociala arvet.



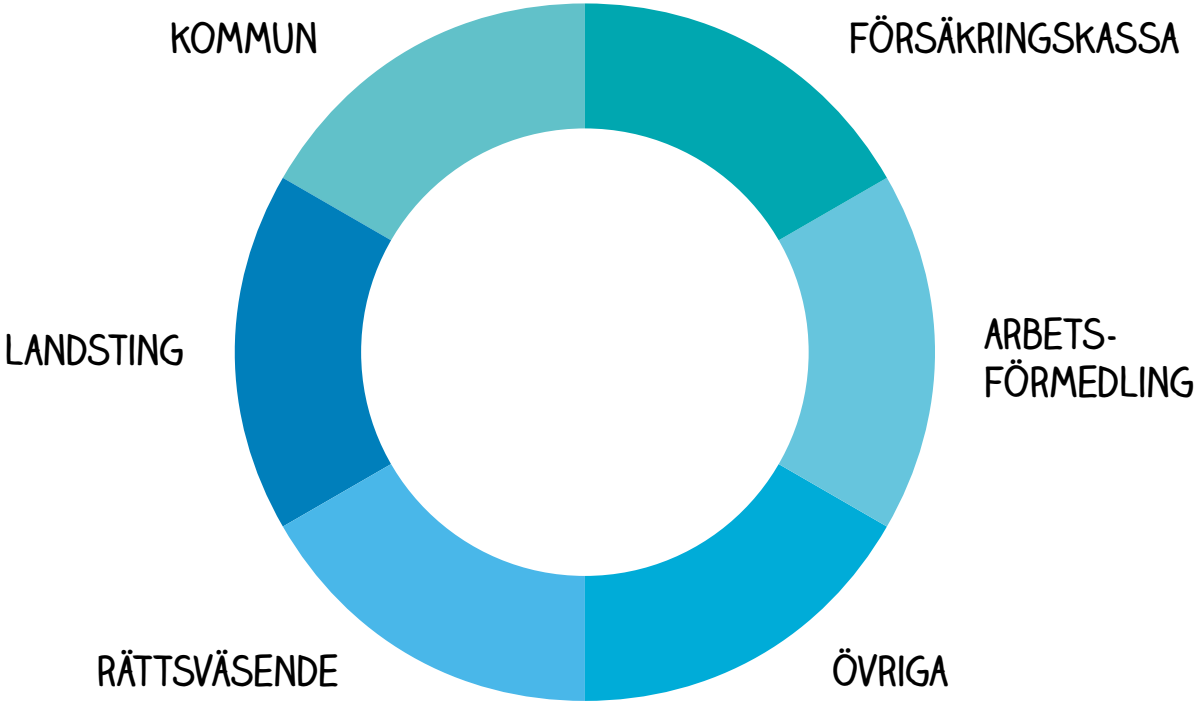
- Diffusa och etiskt svårmätbara effekter som rädsla, lidande, smärta, för tidig död, försämrad livskvalitet.

- Diffusa spridningseffekter som fler väktare, säkerhetsdörrar, preventionskostnader i stort.

En tredje viktig ansats är att vara medveten om att resultaten handlar om storleksordningar och inte exakta resultat, oavsett hur ambitiösa vi är. Området är för komplext för att göra anspråk på att ha den exakta sanningen. Det är bättre att ha en bild av storleksordningar kring kostnader (och vara medveten om att det är just detta) än att inte ha någon aning alls eller bara gissa och tycka. Vi gör alltså på intet vis några anspråk på att sitta på en sanning med stort S, eller ens att vi någonsin kommer att finna sanningen. Detta är ett synsätt och en metod för att steg för steg komma något närmare sanningen.

## ATT RÄKNA OM TILL NUVÄRDE - DISKONTERING

Många fenomen av det slag som här studeras uppstår under lång tid, ibland flera decennier framåt. Detta betyder att framtida effekter måste kunna omvandlas till nuvärde. Detta gör man genom att diskontera dessa effekter till nuvärde med en viss procentsats. Vi använder oss ofta av värdet 4 procent. Detta innebär att framtida effekter i kalkylen får mindre tyngd än nutida.




## DET SVÅRMÄTBARA

En del av den ovan presenterade försiktighetsprincipen i våra kalkyler är att inte ta med faktorer och effekter som är svåra att prissätta trots att de i sig kan anses vara viktiga. Metoderna att prissätta kan dessutom vara tveksamma eller rentav tvivelaktiga av praktiska eller etiska (t.ex. värdet av för tidig död) skäl.

Alla dessa är naturligtvis faktorer av stor betydelse när olika effekter kring utanförskap ska värderas. Inom nationalekonomin finns också metoder för att värdera de flesta av dessa faktorer. Dock kan många av dessa metoder diskuteras och även ifrågasättas, bl.a. ur ett etiskt perspektiv.

Vi har därför genomgående valt att lyfta ut och/eller tona ner dessa faktorer ur vår kalkyl för att inte riskera att hamna i diskussioner kring sådana frågor som kan avleda fokus från studiens huvudlinje – de direkt mätbara effekterna av utanförskapet. En konsekvens av detta är att de resultat och de värden vi får kring utanförskapets effekter därmed blir mindre än de totala effekterna om även dessa svårmätbara faktorer skulle medräknas. Vi underskattar som en följd av detta, och den ovan redovisade försiktighetsprincipen, i våra kalkyler systematiskt utanförskapets ekonomiska effekter.

# REFERENSER OCH RAPPORTER KRING UTANFÖRSKAP FÖR INDIVIDER, MÅLGRUPPER OCH STADSDELAR

## RAPPORTER OM UTANFÖRSKAPETS KOSTNADER

Vi har varit verksamma som forsknings- och utredningsföretag samt konsulter i mer än 35 år kring olika frågor som berör samhällsutvecklingen i stort och den svenska välfärdsmodellen. Framför allt har det rört frågor som berör utanförskap för individer, grupper av individer och olika områden, inte minst våra miljonprogramsområden. Ett särskilt stort fokus har varit inriktat mot barn och unga.

Under denna tid har vi drivit ett antal teser om vådan av kortsiktighet och stuprörstänkande i vårt sätt att hantera svåra samhällsfrågor och fatta beslut. Vi har lika länge hävdat att samverkan och gränsöverskridande lösningar liksom ett långsiktigt socialt investeringsperspektiv är nödvändigt för att skapa ett hållbart samhälle. Vi har som en del av detta arbete genomfört olika former av det vi idag kallar socioekonomiska analyser och bokslut i mer än 30 år.

De senaste åren har vi varit starkt fokuserade på att studera dynamiken i och de ekonomiska effekterna i utsatta stadsdelar liksom strategier för hur man kan hantera detta och bryta de destruktiva mönster som uppstått.

De ekonomiska kalkylerna vi gjort bygger på mer än 35 års erfarenheter från långt över 50 rapporter kring utanförskapets ekonomi. Många av dem med fokus just på utsatta stadsdelar.

## UPPDRAGSGIVARE

Vi har haft ett flertal olika uppdragsgivare kring uppdrag med socioekonomiska analyser. Här följer några exempel indelade i tre olika grupper.

Vi har haft statliga uppdragsgivare; socialdepartementet, utbildningsdepartementet, kriminalvårdsstyrelsen, folkhälsoinstitutet, socialstyrelsen, konsumentverket, Ungdomsstyrelsen, Tillväxtverket och Hjälpmedelsinstitutet.

Vi har haft ett 40-tal olika kommunala uppdragsgivare såsom Härryda, Ale, Vänersborg, Helsingborg, Malmö, Karlstad, Linköping, Norrköping, Umeå, Nacka, Södertälje, Stockholm, Landstinget i Sörmland och Region Skåne.

Vi har också haft ett antal organisationer och sociala företag som uppdragsgivare bl.a. Sveriges Kommuner och landsting, Attention, Basta, Prima, Telge Hovsjö, Skanska, Fryshuset, TullKust, ett antal samordningsförbund och regionförbund, Idéer för Livet/Skandia, Europeiska Socialfonden och Project Playground.

Verksamheten inleddes under sent 70-tal och 80-tal med frågor som rörde främst samhällsutvecklingen i stort och resulterade i ett tjugotal olika framtidsstudier och böcker. De flesta med fokus mot barn och unga. Vårt fokus mot utanförskap blev tydligt under 90-talet och 90-talskrisen och vi började då på allvar genomföra ett antal studier/forskningsuppdrag kring utanförskap samt strategier för att undvika detta.

Därefter har vårt fokus legat kring frågan hur man genom samverkan och ett socialt investeringsperspektiv ska kunna undvika utanförskap i samhället med särskilt fokus på barn och unga samt våra utanförskapsområden. Ett prioriterat område har varit att formulera långsiktiga strategier för att undvika utanförskap.

Under denna period har vi följt, analyserat, studerat, utvärderat och varit mentorer för långt över 100 olika projekt med denna inriktning. Allt från små verksamheter med enstaka personer involverade till helt kommunövergripande projekt med tusentals personer involverade.

## RAPPORTER

De flesta av våra rapporter finns tillgängliga på våra hemsidor www.seeab.se samt www.socioekonomi.se och går utmärkt att ladda ner. Några av dem finns dessutom tillgängliga på engelska.

**ARBETE MED UTSATTA STADSDELAR I SJU KOMMUNER**

MALMÖ, HELSINGBORG, KRISTIANSTAD, BORÅS, KARLSTAD, LINKÖPING, UPPSALA

**SJU ÅRS ARBETE MED STADSDELEN HOVSJÖ**

TVÅ FÖLJEFORSKNINGSRAPPORTER, OTALIGA INTERVJUER OCH WORKSHOPS

**TVÅ ÅRS ARBETE MED STADSDELEN RINKEBY-KISTA**

TVÅ DELRAPPORTER, OTALIGA INTERVJUER OCH WORKSHOPS

**FOKUSGRUPP OM UTSATTA OMRÅDEN**

POLIS, FÖRVALTNINGSCHEFER, ARKITEKTER, NÄRINGSLIV, SAMHÄLLS-PLANERARE, FD. KRIMINELLA, SOCIALARBETARE, CIVILSAMHÄLLET

**ARBETE I MALMÖKOMMISSIONEN OCH REGERINGSKOMMISION FÖR JÄMLIK HÄLSA SAMT SOCIAL HÅLLBARHET I DALARNA**

**ETT 50-TAL RAPPORTER OM UTANFÖRSKAPETS KOSTNADER UNDER 35 ÅR**

SIG, GATUVÅLD, GÄNGKRIM, EXTREMISTRÖRELSER, HULIGANER, FRYSHUSET, EN KALKYLMODELL OCH EN DATABAS

**RAPPORTER, WORKSHOPS OCH INTERVJUER I LINDÄNGEN, FYRA VICTORIA PARK-OMRÅDEN OCH SKANSKAS ARBETE I VIVALLA SAMT NYTTAN MED ALLMÄNNYTTAN**

POLIS, KOMMUN, ARBETSFÖRMEDLING, RÄDDNINGSTJÄNST, HYRESGÄSTFÖRENINGEN, FÖRSÄKRINGSKASSA, BOENDE, POLITIKER

**RAPPORT OM UTSATTA OMRÅDEN, PROBLEM OCH STRATEGIER**

ettettre.se

## CIRKA 600 000 MÄNNISKOR I SVERIGE ELLER CIRKA 6 PROCENT AV LANDETS BEFOLKNING BOR I 180 STYCKEN UTSATTA OMRÅDEN RUNT OM I LANDET.

23 av dessa områden har av polisen beskrivits som särskilt utsatta. Stadsdelen Rosengård i Malmö är ett av dessa, där Herrgården är ett av fem delområden. Sedan 2013 äger och förvaltar fastighetsbolaget Victoria Park majoriteten av bostadsbeståndet i Herrgården och har under denna tid bedrivit ett medvetet bostadssocialt arbete i kombination med upprustning av fastigheterna.

Effekterna har varit anmärkningsvärt stora och positiva. Inom en mängd olika områden har situationen dramatiskt förbättrats allt från minskat våld och anlagda bränder via minskat ekonomiskt beroende och ökad förvärvsfrekvens till högre valdeltagande.

Det finns idag ett stort behov av att förändra situationen i utsatta områden. Kanske kan erfarenheterna från Victoria Parks arbete i Herrgården vara till glädje och inspiration för andra aktörer som vill göra en likartad resa.

I denna rapport beskrivs området, vad som gjorts, vilka effekter detta lett till samt det ekonomiska värdet av detta – för företaget och samhället i stort. Rapporten kan laddas ner från www.victoriapark.se.

Eva Nilsson Lundmark (beteendevetare) och Ingvar Nilsson (nationalekonom) som skrivit denna rapport har i mer än 35 år arbetat med dessa frågor och de senaste två åren skrivit rapporter om detta bl.a. Orten bortom våldet, Rinkebymiljarden, Tystanden hos de många samt Vi kan om vi vågar.

Rapporterna kan laddas ner från www.socioekonomi.se

VICTORIA PARK®