

DROPPEN SOM URHOLKAR STENEN

UTVECKLINGEN I HERRGÅRDEN 2013-2018 - SAMMANFATTNING



EVA NILSSON LUNDMARK & INGVAR NILSSON



VICTORIA PARK®



Helsingborg

Malmö

København

Trelleborg

Hässleholm
Kristianstad

Køge

Tomelilla

Sjælland

Ystad

Skanör med Falsterbo

Smygehamn

Hörby

Sjöbo

Roskilde

Eslöv

Nöbbelöv

Gath

Skanne

Kivik

Helsingør

Hillerød

Frederiksberg

Vanløse

Århus

Ålborg

Århus

Århus

Århus

Århus

Århus

Århus

Århus

Århus

Århus

16

13

48

59

94

85

195

72

31

17

45

E20

E47

E20

E65

E72

Libeck

Magleby

Magleby

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 ARBETE¹.

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 håll-

barhet 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 vara 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.

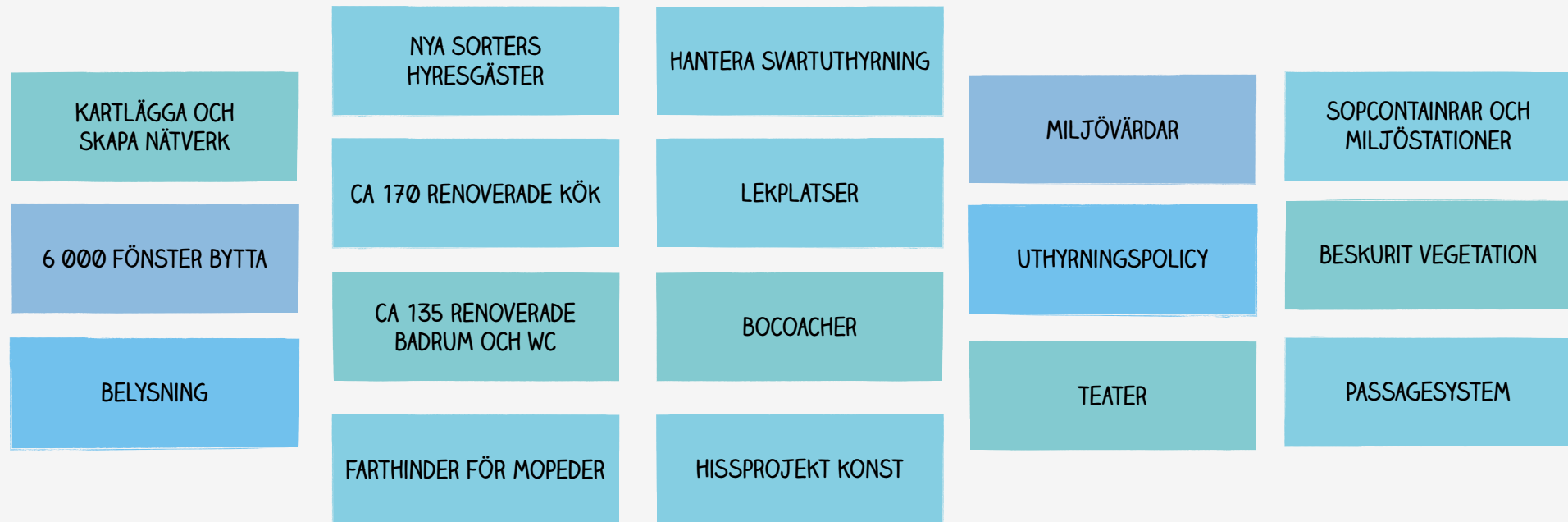
Tanken är, förutom att skapa konkreta arbetstillfällen, att bygga hopp, skapa förtroende, tillit och bygga relationer mellan företaget och de boende. Därmed är förhoppningen att detta på sikt ska leda till färre brott, mindre förstörelse och mindre vandalisering. I sin tur kan detta leda till minskad 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 hänt²:

- ☉ HOT RÄDDNINGSTJÄNST: NER FRÅN 12 TILL 6
- ☉ BRÄNDER: NER FRÅN 150 TILL 70
- ☉ ANTAL BROTT: MINUS 38~~7~~
- ☉ NARKOTIKABROTT: NER FRÅN 70 TILL 30
- ☉ VÅLDSBROTT: NER FRÅN 111 TILL 67
- ☉ TILGREPP OCH SKADEGÖRELSE: NER FRÅN 223 TILL 142
- ☉ POLISANMÄLNINGAR: MINUS 43~~7~~
- ☉ VALDELTAGANDE: PLUS 11 PROCENTENHETER
- ☉ EKONOMISKT BISTÅND: MINUS 18~~7~~
- ☉ FÖRVÄRVSFREKVEN: 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 goodwill-effekt.

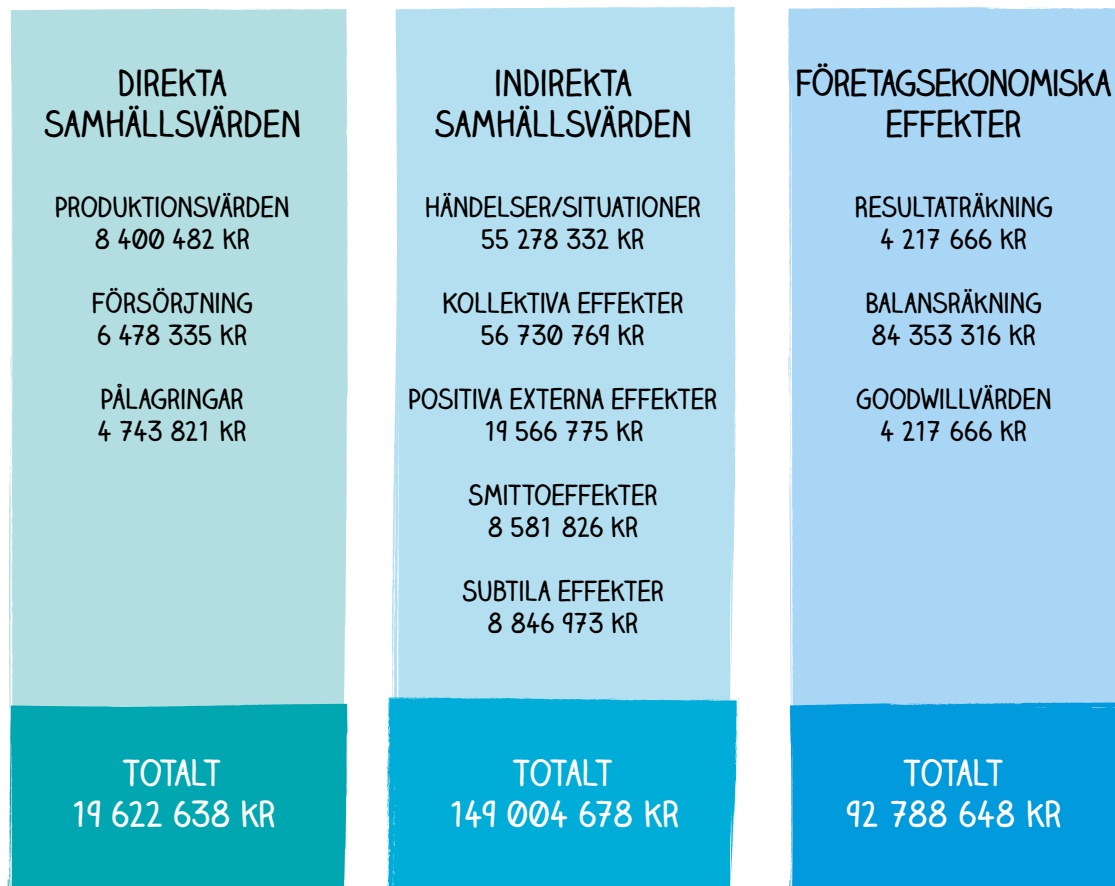
Vi har för en tioårsperiod försökt sätta ganska detaljerade mått på elva olika typer av effekter som vi därefter sammanställt i en helt nykonstruerad kalkylmodell. I figuren nedan ser ni resultatet. För att kunna göra denna typ av kalkyler måste man utgå från ett antal rimliga antaganden om vad som hänt. 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



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 präglade 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 bostadspolitikerna 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 pratade 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 Södertälje³ – 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 bostadspolitikerna.

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 – Hovsjösatningen ur ett process- och socioekonomiskt perspektiv, SEE & Telge, 2012

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.

Denna skrift utgör en sammanfattning av huvudrapporten med samma namn. Här lyfts slutsatser och centrala poänger fram. I huvudrapporten beskrivs området Herrgården, 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®