

# Hitta hem

## Så tar fastighetsägare ett ökat socialt ansvar

6 fastighetsföretags initiativ för att hjälpa människor att hitta hem.



# Hitta hem

## Så tar fastighetsägare ett ökat socialt ansvar

<b>FÖRORD:</b> VI BEHÖVER EN NY SOCIAL BOSTADSPOLITIK	3
<b>INLEDNING:</b> ALLT FLER HAR INTE RÅD ATT BETALA FÖR DE LEDIGA BOSTÄDERNA	4
<b>STENA FASTIGHETER:</b> "VI SKA GE FLER MÖJLIGHET ATT BO"	5
<b>HEIMSTADEN:</b> "SOCIALA KONTRAKT TILL HUNDRA LÄGENHETER GER LÅNGT FLER MÄNNISKOR EN NYSTART"	7
<b>BERGSUNDET:</b> "VI SER ATT SOCIALA LOTSAR BRYTER ISEN OCH BIDRAR TILL GEMENSKAP"	9
<b>WÅHLIN FASTIGHETER:</b> "SAMARBETET MED SKYDDSVÄRNET HAR VARIT EN ÖGONÖPPNARE"	11
<b>WALLFAST:</b> "VÅRT ENGAGEMANG PÅ SMEDSHAGSSKOLAN FÅR FLER FAMILJER ATT STANNA KVAR"	13
<b>MALMEGÅRDS FASTIGHETER:</b> "EN SAMHÄLLSBYGGARE MÅSTE SE ALLA I SAMHÄLLET"	15
<b>SLUTSATSER:</b> BOSTADEN GER TRYGGHET OCH ALLA KAN BIDRA	17
<b>VIKTIGA LÄRDOMAR</b>	18



# Vi behöver en ny social bostadspolitik

Bostadsmarknaden behöver bli mer tillgänglig för människor med låga inkomster. Därför arbetar Fastighetsägarna Stockholm för en ny social bostadspolitik. Vår roll är att peka på utmaningar och behov, skildra konsekvenserna av de problem vi ser och att bidra till lösningar.

Bland våra medlemmar finns en insikt om att privata fastighetsägare både kan och vill axla ett större samhällsansvar. Engagemanget för hållbarhet och det sociala ansvarstagandet är stort och många av våra medlemmar har kommit långt i att utveckla egna initiativ som ger fler ett eget boende.

I denna rapport berättar vi om några av de viktiga bostadssociala insatser som våra medlemmar bidrar med. Intervjuerna med Stena Fastigheter, Heimstaden, Bergsundet, Wåhlin Fastigheter, Wallfast och Malmegårds Fastigheter illustrerar den innovationsförmåga och vilja att testa nya idéer som utmärker privat företagsamhet.

Rapporten ger konkreta exempel på hur fastighetsägare kan hjälpa fler människor att hitta hem. Jag hoppas att rapporten både ska inspirera fler fastighetsägare till ett bostadssocialt engagemang och bidra till ett fördjupat samtal om de långsiktiga bostadsreformer som Sverige behöver.

Juni 2021

Oskar Öholm  
vd Fastighetsägarna Stockholm

# Allt fler har inte råd att betala för de lediga bostäderna

Svag ekonomi, inte i första hand missbruksproblem eller psykisk ohälsa, är numera den främsta förklaringen till att personer i Sverige inte av egen kraft kan lösa sitt bostadsbehov. Denna grupp benämns idag som de strukturellt hemlösa. Den svaga ekonomin orsakas ofta av en svag förankring på arbetsmarknaden och berör främst unga och nyanlända. Begreppet låg ekonomisk standard används för dem i samhället som har mycket begränsat med pengar. Sedan mitten av 1990-talet har den gruppen stadigt vuxit och idag utgör den cirka 15 procent av befolkningen.<sup>1)</sup>

För de personer som antingen inte har råd att betala hyran för de bostäder som finns tillgängliga eller som saknar tillräckligt med kötid är situationen på bostadsmarknaden besvärlig. Inte sällan väljer de som är nyanlända att flytta in hos släktingar, vänner eller landsmän eller att hyra i andra eller tredje hand. Det finns tyvärr många oseriösa uthyrare som använder sig av bristfälliga kontrakt, tar ut orimliga hyror eller som hyr ut bostäder i uselt skick.

Svårigheterna att hitta en egen bostad gör att trångboddheten växer. Nästan var tredje person, 31 procent, som är född utanför Europa och som bott mindre än tio år i Sverige anses trångbodd.<sup>2)</sup>

## Kommunerna klarar inte utmaningen på egen hand

När allt fler i befolkningen har svag ekonomi och behöver samhällets stöd för att klara sin bostadsförsörjning har också trycket på kommunernas socialkontor ökat. Trots att det finns ett antal bostadssociala verktyg att tillgå – bostadsbidrag till unga och barnfamiljer, bostadstillägg till pensionärer, lokala förturer i bostadsförmedlingens

kö samt hyresgarantier i form av kommunala borgensåtaganden som skyddar fastighetsägaren från hyresförluster – har de inte räckt till.

Istället har den sekundära bostadsmarknaden vuxit. Antalet så kallade sociala kontrakt, som kräver biståndsbeslut enligt socialtjänstlagen, har ökat snabbt och i januari 2020 handlade det om drygt 20 000 lägenheter i landet. Dessa bostäder är i regel tillfälliga med begränsat besittningsskydd och förenat med tillsyn eller särskilda villkor eller regler.<sup>3)</sup>

Historiskt sett förekom sociala kontrakt nästan uteslutande i allmännyttans bestånd. Så är det fortfarande, men på senare år lämnar även allt fler privata fastighetsägare bostäder till kommunernas socialförvaltning.

## Goda exempel på bostadssocial nytta

Fastighetsägarna Stockholm samlar aktörer med ett stort och djupt samhällsengagemang. Bland medlemmarna finns privata stiftelser vars grundläggande uppdrag är att motverka bostadslöshet och ensamhet, privata fastighetsägare som arbetar tillsammans med kommuner och civilsamhälle för att ordna bostäder till dem som inte på egen hand kan lösa sitt bostadsbehov samt mindre familjeägda hyresvärdar som genom innovativa och smarta lösningar bidrar till bostadssocial nytta.

I nästa kapitel av rapporten berättar några av dessa om sina samarbeten och bostadssociala insatser, vad de bidrar med utöver bostäder och hur de ser på fastighetsbranschens roll och förutsättningar att komplettera och avlasta kommunerna och hjälpa fler människor att hitta hem.

1) SCB (2017), Inkomstrapport 2015 – individer och hushåll

2) SCB (2019), Integration. En beskrivning av läget i Sverige:

[www.scb.se/contentassets/6834eab09f2c4758bb3fd9c015e765a8/1e0105\\_2019a01\\_br\\_be57br1901.pdf](http://www.scb.se/contentassets/6834eab09f2c4758bb3fd9c015e765a8/1e0105_2019a01_br_be57br1901.pdf)

3) Boverket (2020), "Kommunernas boendelösningar":

[www.boverket.se/sv/samhallsplanering/bostadsmarknad/olika-grupper/hemlosa/kommunernas-boendelosningar/](http://www.boverket.se/sv/samhallsplanering/bostadsmarknad/olika-grupper/hemlosa/kommunernas-boendelosningar/)

Tjugo år efter att **Stena Fastigheter** lanserade begreppet relationsförvaltning är det bostadssociala engagemanget fast förankrat på högsta ledningsnivå. Genom nära samarbeten med socialtjänst och civilsamhälle lyckas bolaget hjälpa människor som står långt ifrån bostadsmarknaden att hitta nya hem.

# ”Vi ska ge fler möjlighet att bo”

Stena Fastigheter har i snart tjugo års tid använt sig av begreppet relationsförvaltning för att beskriva sitt arbete med att skapa och utveckla boendemiljöer där människor trivs och vill stanna kvar länge. Sarah Pettersson har varit ansvarig för verksamheten i Stockholm och Uppsala i åtta år, men med två föräldrar som båda jobbat inom fastighetsbranschen är det ett uppdrag som hon på sätt och vis förberetts på sedan barnsben. Högskolestudierna i religionsvetenskap har också kommit till nytta.

– Jag har alltid varit nyfiken av mig. I min nuvarande roll håller jag mig ajour i de frågor som berör Stena Fastigheter och försöker se samband och förutse hur det som händer i den stora världen kan komma att påverka våra bestånd.

### Växande samverkan med civilsamhället

Ett exempel är den växande strukturella hemlösheten som sedan några år blivit påtaglig, inte minst i Stockholmsregionen. Från att hemlöshet under lång tid förknippades med olika former av missbruk och psykisk ohälsa är svag ekonomi numera den främsta orsaken till att människor i Sverige riskerar att stå utan bostad. Fastighetsbranschen har ett ansvar för att möta utvecklingen, anser Sarah Pettersson.

– Vi har en mycket viktig roll som samhällsaktör och frågan vi ställer oss är hur vi på ett bra och tryggt sätt kan erbjuda bostäder till människor som står långt ifrån bostadsmarknaden. För mig är det en logisk hållning att vi ska bidra till att fler har möjlighet att bo.

Av Stena Fastigheters 25 000 lägenheter finns cirka

9 000 i Stockholm och Uppsala. De flesta av bostäderna ligger i förort eller närförort i södra Stockholm. Stena Fastigheter har länge erbjudit sociala kontrakt via kommunernas socialtjänster. Under senare år har nära samarbeten ingåtts med flera aktörer i civilsamhället. Det första i större skala inleddes med Stockholms Stadsmission 2016 och innebär att Stena Fastigheter hyr ut lägenheter som ska användas för Bostad först.

Bostad först innebär att personer med särskilt stora svårigheter på bostadsmarknaden erbjuds bostad. Till skillnad från konventionella sociala kontrakt finns inga krav på att hyresgästen först ska upphöra med sitt eventuella missbruk eller vara drogfri. Modellen utmanar det etablerade arbetssättet, men har enligt både svenska och internationella studier varit framgångsrik. Sarah Pettersson medger att det fanns en intern oro innan samarbetet drog igång.

– När vi startade verksamheten fanns det en viss oro internt för hur det skulle gå. Det vanliga sättet är ju trots allt att hyresvärden kräver att en tilltänkt hyresgäst ska vara fri från sitt missbruk innan det kan bli tal om någon lägenhet. Bostad först vänder på logiken. Men i takt med att verksamheten rullat på har oron försvunnit. Alla har med egna ögon kunnat se att modellen faktiskt fungerar.

### Bostad först – en ordnad resa till ett tryggt, eget boende

Samarbetet innebär att Stockholms Stadsmission varje år tecknar kontrakt om sex nya lägenheter ur Stena Fastigheters bestånd i Stockholms stad. Bostäderna

## STENA FASTIGHETER

---

väljs ut i dialog med Stockholms Stadsmission som i sin tur pratar med den person som ska bo i lägenheten. Valet av bostad beror på flera faktorer, inte minst var i livet personen befinner sig och var i staden det finns ett sammanhang, men storlek och hyresnivå brukar vara avgörande.

När väl kontraktet är signerat är det Stockholms Stadsmission som har den huvudsakliga kontakten med hyresgästen. Bostad först handlar inte enbart om att ordna en bostad utan också om att erbjuda ett tryggt sammanhang och Stockholms Stadsmission träffar därför hyresgästen regelbundet. Om allt fungerar bra har hyresgästen efter ett år möjlighet att börja betala hyresavierna direkt till Stena Fastigheter. I samband med det träffar Stena Fastigheter också hyresgästen.

– Dessa möten är väldigt viktiga. För oss handlar det om att träffa personen och berätta mer om våra förväntningar som hyresvärd, men allra viktigast är att hyresgästen ska få ett ansikte på oss. Det sänker trösklarna och gör det enklare att ringa oss om till exempel något i lägenheten inte skulle fungera.

Under perioden 2016–2020 har sammanlagt ett trettio-tal lägenheter hyrts ut via Stockholms Stadsmission. För närvarande används 17 lägenheter till Bostad först. I februari 2021 skrevs det första förstahandskontrakt med en person ur programmet, något som erbjuds dem som efter två år fortfarande bor kvar och är skötsamma.

– Vårt samarbete med Stockholms Stadsmission fungerar mycket bra. De har i sin tur en fin dialog med hyresgästerna och tar ett stort ansvar i vardagen. Det är en trygghet för oss som gör att vi vill hjälpa till ännu mer.

Det är lätt att tänka sig att hyresgästerna som bor med sociala kontrakt skulle skapa problem både för fastighetsägaren och andra hyresgäster. Sarah Pettersson menar att det faktiskt är tvärtom.

– Vi har inte upplevt fler störningar eller att andra former av problematik har ökat. Snarare tvärtom. De här människorna har många gånger levt i väldigt stor utsatthet och är måna om sitt boende och vill inget annat än bo kvar. Det händer naturligtvis saker, men inte i en utsträckning som skiljer sig från våra andra hyresgäster.

### Inspiration till nya bostadssociala insatser

Erfarenheterna av samarbetet med Stockholms Stadsmission har öppnat dörren för nya initiativ. I projektet Passus, en avhoppbar verksamhet för dem som vill lämna ett kriminellt gäng eller en brottslig livsstil, upplåter Stena Fastigheter varje år sex nya lägenheter via organisationen Fryshuset. Stena Fastigheter arbetar också med flera organisationer för att ordna bostäder till våldsutsatta kvinnor.



“Det är en trygghet för oss som gör att vi vill hjälpa till ännu mer.”

SARAH PETTERSSON, STENA FASTIGHETER,  
OM SAMARBETET MED STOCKHOLMS STADSMISSION

Under årens lopp har formerna för samverkan med civilsamhället utvecklats, bland annat har beskrivningarna av processen till ett eget hyreskontrakt förtydligats.

– Jag tycker även att vi har utvecklat relationen till våra hyresgäster överlag. Numera är det inte ovanligt att de inflyttningsmöten som vi har inom ramen för Bostad först också genomförs när vi tecknar vanliga kontrakt. Det är bra för relationen när hyresgästen vet vad fastighetsförvaltaren heter och jag tror också att de boende tar bättre hand om sitt bostadsområde när de känner att vi är en närvarande hyresvärd.

Relationsförvaltningen går snart in på sitt tredje årtionde. Sarah Pettersson är övertygad om att fastighetsbranschen kan göra mer och vill erbjuda fler sociala kontrakt, men även föra in det bostadssociala tankesättet i fler delar av verksamheten och testa nya lösningar. För närvarande genomför Stena Fastigheter ett pilotprojekt i södra Stockholm som innebär att ungdomar som fortfarande bor hemma hos sina föräldrar erbjuds egna förstahandskontrakt i beståndet.

Rollen som ansvarig för relationsförvaltningen är en stabsfunktion som lyder under VD. Det har varit en förutsättning för framgångarna.

– Det är en viktig signal utåt om att vi menar allvar när vi pratar om de bostadssociala utmaningar samhället står inför och den roll som vi som privat fastighetsägare kan och bör spela. Men även internt visar placeringen av uppdraget att de här frågorna ska få ta plats i verksamheten. ■

Den privata fastighetsbranschen har alltid dominerats av förhållandevis små företag med som mest några tusen lägenheter. Nu håller det på att förändras. Under de senaste tio åren har flera stora aktörer etablerat sig i Sverige. **Heimstaden**, som bland annat har pensionsjätten Alecta i ryggen, vill komplettera och avlasta allmännyttan och axla ett ansvar för att fler människor ska få en bostad.

# ”Sociala kontrakt till hundra lägenheter ger långt fler människor en nystart”

Heimstaden bildades 1998 och får därmed betraktas som en förhållandevis ung aktör i en bransch där företagen inte sällan är familjeägda och vid det här laget har drivits i flera generationer. Under de senaste tio åren har Heimstaden gått från en ganska begränsad verksamhet i Sverige till att idag räknas till en av de största aktörerna i Norden. Bara under de gångna fem åren har Heimstaden mångdubblat sitt bestånd. Cirka 8 000 lägenheter i Sverige och Norge år 2015 har vuxit till 110 000 lägenheter i sammanlagt sju europeiska länder.

– Det är en makalös resa. En förutsättning för investeringarna har naturligtvis varit tillgången till pensionskapital, men vi möter också en verklighet där stora investeringar behövs i nyproduktion av hyresrätter och i det kommunala fastighetsbeståndet som står inför mycket stora renoveringsbehov. Här kan vi med våra resurser skapa riktig och bestående nytta, säger Kent Persson som sedan 2015 är samhällspolitisk chef på Heimstaden.

## Nära samarbete med socialtjänsten avgörande

Heimstaden gjorde sin första kommunala affär 2015 i Skellefteå. Fem år senare äger och förvaltar bolaget över 30 000 lägenheter i ett trettiotal svenska kommuner. De kommunala affärerna skapar möjligheter, men innebär också ett långsiktigt ekonomiskt och socialt åtagande.

Det handlar om nyproduktion, renoveringar och ett stort ansvar för den sociala situationen.

För att fler människor med svag ekonomi ska få möjlighet att bo och bygga sig ett hem låter Heimstaden socialtjänsten teckna sociala kontrakt. Hur många avtal det handlar om varierar och bestäms i dialog med respektive kommun. Totalt hyrs över 700 lägenheter ut genom sociala kontrakt i bolagets samlade bestånd i Sverige.

– Skillnaden är stor när vi tar över som ägare och förvaltare. Vi kan inte lösa alla samhällsproblem, men vi vill ta vår del av ansvaret. Om vi ger socialtjänsten hundra lägenheter innebär det en nystart för långt fler människor. I ett Sverige som förändras är det i min värld självklart att även fastighetsägarna behöver göra mer än tidigare.

Målsättningen med ett socialt kontrakt är att ge hyresgästen stöd och hjälp att klara av ett eget boende på den ordinarie bostadsmarknaden. Allt annat får betraktas som ett misslyckande, menar Kent Persson. För att nå dit krävs engagemang runt personen, men framför allt ett ordnat samarbete mellan fastighetsägaren och socialtjänsten.

– Vi sätter gärna av en stor andel lägenheter till kommunen, men det förutsätter att det finns avtal där det tydligt framgår vem som gör vad. Kommunerna ska inte

se det som att vi tar över ett problem utan snarare att det privata och offentliga gemensamt hjälper personer med svag förankring och sämre förutsättningar att bo på egen hand. Om hyresgästen slänger ut tv-apparaten från balkongen är lösningen inte att vråka personen utan att vi åker dit med socialtjänsten för att komma överens om vilka insatser som behövs.

### Fastighetsförvaltning handlar i första hand om människor

Heimstaden är noga med att lyfta fram betydelsen av att fastighetsförvaltningen sker i egen regi. Det i sin tur förutsätter att bolaget lyckas rekrytera rätt kompetens.

– Vi tycker att det är viktigt att hyresgästerna får träffa personer med våra värderingar. Förvaltning handlar trots allt om att möta människor. Det måste finnas en grundläggande förståelse för att det handlar om människors bostäder, deras borg, och det kräver i sin tur sociala färdigheter. Våra förvaltare ska vilja träffa människor, kunna läsa av ensamma människor som ringer för att byta några ord och ta sig tid att titta förbi den äldre damen eller mannen för att dricka en kopp kaffe. Utöver den lokala förvaltningen har Heimstaden också så kallade bostadssociala samordnare. De verkar i regel regionalt, men i större bestånd kan de finnas även lokalt. Samordnarens uppgift är att finnas tillhands och ta fasta på de behov och önskemål som dyker upp, alltifrån att hjälpa till att organisera läxhjälp så att barnen i området klarar skolan till att ordna fritidssysselsättning åt ungdomar eller traineeutbildningar åt de lite äldre unga.

– Ungdomarna är nyckeln för att skapa trygghet och stabilitet i bostadsområdena, det är vår erfarenhet. Om ungdomarna känner förtroende för vår personal och upplever att vi är engagerade och vill området bästa så händer något. Klottret och skadegörelsen minskar, de unga som fått en praktikplats genom oss känner också ägarskap över fastigheten och tar större ansvar. Det är väldigt fint att se.

Det bostadssociala arbetet i bolaget bygger i grund och botten på grundaren och huvudägaren Ivar Tollefsens egna starka sociala engagemang. Allt börjar med den enskilda människan, brukar han säga berättar Kent Persson. Den typen av värderingar och inställning genomsyrar numera Heimstaden.

– Som fastighetsägare och förvaltare kan vi inte förändra världen, men vi kan bidra där vi äger fastigheter. Vi är otroligt stolta över det bestånd vi förvaltar. Den trygghet och stabilitet som vi lyckas skapa i våra bostadsområden tenderar att sprida sig till närliggande områden.



”Som fastighetsägare och förvaltare kan vi inte förändra världen, men vi kan bidra där vi äger fastigheter.”

KENT PERSSON, HEIMSTADEN

### Ett privat komplement till allmännyttan

Heimstaden har på kort tid blivit en av landets största privata fastighetsägare och är med sitt samlade bestånd redan större än många allmännyttiga bostadsbolag. Även om Heimstaden inte har någon uttalad ambition om att vara ett privat alternativ till den kommunala allmännyttan har bolaget liknade utgångspunkter och perspektiv.

– Vi har goda samarbeten med både kommuner och allmännyttiga bostadsbolag i de kommuner där vi är verksamma. För oss är allmännyttan inte en konkurrent. Vår roll är snarare att komplettera och i viss mån avlasta. Där finns vårt värde.

Ingenting tyder på att Heimstaden vuxit färdigt. Bolaget planerar att under de närmaste åren bygga cirka 15 000 nya hyreslägenheter. Huruvida beståndet även kommer att växa genom fortsatta förvärv beror ytterst på de politiska förutsättningarna. När kritiker efterlyser förbud mot utländska investeringar på den svenska hyresmarknaden brukar Kent Persson påminna om att bolaget till största del är norskägt och fråga om även Heimstaden i så fall bör hindras från att äga och förvalta. Då tenderar kritiken att tystna.

– Vi skulle gärna förvalta ytterligare hundratusen lägenheter. Sverige står både inför ett växande utanförskap med stora grupper som har svårt att ta sig in på bostadsmarknaden och ett stort renoveringsbehov i det allmännyttiga beståndet. Vi är beredda att bidra och axla ett ansvar för att möta utmaningarna, men då krävs långsiktiga spelregler. Det är viktigt att komma ihåg att varje investering som vi gör sker i tuff konkurrens med investeringar i andra länder. ■



Fyra procent av svenskarna lever socialt isolerade. Bland äldre är andelen ännu större. För att främja gemenskap bland hyresgästerna drog fastighetsägaren **Bergsundet** 2019 igång grannskapsakademien. 18 månader efter att konceptet introducerades i den nybyggda fastigheten i Hökarängen är resultatet tydligt: folk hejar på varandra, trapphusen är rena och omsättningen av hyresgäster rekordlåg.

# ”Vi ser att sociala lotsar bryter isen och bidrar till gemenskap”

Bergsundet har sedan 1970-talet ägt och förvaltat fastigheter i Stockholm och Mälardalen. Numera ägnar sig bolaget också åt nyproduktion av hyresrätter och vård- och omsorgsboenden. Beståndet i Stockholm uppgår till cirka 700 hyreslägenheter. När Johan Perslow 2017 rekryterades till rollen som chef för bostadsutveckling ville han ta nästa steg och utveckla arbetet med social hållbarhet.

– Jag ville göra skillnad på riktigt. Jag var trött på checklistor. Det är alldeles för många som kallar bänken utanför entrén för ”mötesplats” och nöjer sig med det, säger Johan Perslow som arbetat med bostadsutveckling i flera företag sedan 2010.

## Växande ensamhet

Johan Perslow grävde djupare för att se vilka bostads-sociala insatser som Bergsundet som enskild fastighetsaktör kunde göra. En fråga som fått allt mer uppmärksamhet på senare år och som i stor utsträckning påverkar hur människor mår är avsaknaden av sociala sammanhang. I Sverige bedöms fyra procent av befolkningen, motsvarande 300 000 personer, vara socialt isolerade enligt SCB. Allra ensamast är de äldre. Bland de över 75 år uppger tio procent att de inte träffar anhöriga, vänner eller bekanta mer än ett par gånger i månaden.

– Ensamheten märks i hela samhället, men blir ofta särskilt påtaglig i flerbostadshus där människor som delar

vägg kanske aldrig pratar med varandra eller ens säger hej. Det beror sällan på ointresse, snarare att många inte vågar ta första steget och söka kontakt.

Ensamhet är inget unikt svenskt fenomen och i många andra länder har insatserna för att förebygga och motverka ensamhet kommit längre än i Sverige. I till exempel Storbritannien och Japan finns sedan några år särskilda ensamhetsministrar vars uppdrag är att på olika sätt försöka bryta människors sociala isolering. Johan Perslow läste på om det brittiska initiativet och utifrån erfarenheterna därifrån och med stöd i forskningen och hjälp från psykologen Anna Bennich växte ett nytt koncept fram: The Neighbourhood Academy.

Till skillnad från en traditionell boskola där hyresgästerna får lära sig hur tvättmaskinerna fungerar och hur plast, glas och metall ska sorteras ska grannskapsakademien skapa förutsättningar för mer gemenskap och ökad trygghet bland de boende. Genom att tilldela några av hyreskontrakten till personer som får axla rollen som sociala lotsar är ambitionen att skapa en kultur där människor både ser varandra och tycker det är naturligt att säga hej och byta några ord i hissen.

– De flesta människor har inga svårigheter att prata med varandra när den första kontakten väl har tagits. Tanken med de sociala lotsarna är att bryta isen och sätta en god kultur i fastigheten.

### Gemensamma intressen visade vägen till gemenskap

Först ut att tillämpa det nya konceptet blev en nybyggd fastighet i Hökarängen. Bergsundet bjöd i november 2019 in de 50 blivande hyresgästerna till ett obligatoriskt utbildningstillfälle. Med på mötet var också de externa förvaltarna som Bergsundet samarbetar med. Inför träffen på ett hotell i centrala Stockholm hade Johan Perslow och hans kollegor tagit fram ett omfattande utbildningsmaterial.

– Syftet var att utmana de mänskliga beteenden som vi nog alla kan känna igen oss i och som hindrar eller försvårar kontakt. Ta till exempel hur lätt det är att bedöma en människa vi inte känner. En långhårig kille som är klädd i svart och har ring i örat får många att instinktivt tänka "hårdrock", men egentligen har vi ingen aning om vem han är eller vad han gillar. Den här typen av förutfattade meningar var vi angelägna om att försöka komma runt.

Under kvällen testades en rad olika övningar för att främja kontakten hyresgästerna emellan. En av övningarna handlade om att samlas utifrån gemensamma intressen. Plötsligt visade det sig att de nya grannarna också gillade till exempel hårdrock eller att odla grönsaker på kolonilotten.

– Denna lilla bit information bröt ner muren som annars kan vara så svår att ta sig över. Jag var orolig över att någon skulle uttrycka motstånd, men såg inget av det. Mycket berodde säkert också på att vår personal bjöd på sig själva och öppet berättade om egna erfarenheter av att försöka ta kontakt med nya människor.

En annan övning under kvällen gick ut på att de medverkande, två och två, fick presentera sig och samtidigt berätta om tre saker de kunde ge och tre saker de behövde. Johan Perslow minns att en ensamstående mamma erbjöd sig att gå ut med hunden. I gengäld kunde den äldre damen mitt emot se efter kvinnans lilla pojke om det behövdes.

– Det visar den fantastiska potential som finns i grannskapet. För mig var det en bekräftelse på att vi var på rätt väg med konceptet.

Hyresfastigheten i Hökarängen byggdes med hjälp av det statliga investeringsstödet och fick därmed en lägre hyra än annan nyproduktion. Lägenheterna förmedlades genom Stockholms bostadsförmedling. Bergsundet fick klartecken från länsstyrelsen att tilldela två av kontraktet till personer som var beredda att vara sociala lotsar och ta ett särskilt ansvar för att skapa en vänlig och trevlig kultur i sina respektive trappuppgångar. Utöver detta ansvar var hyreskontrakten identiska med övriga i fastigheten.



“Det visar den fantastiska potential som finns i grannskapet. För mig var det en bekräftelse på att vi var på rätt väg med konceptet.”

JOHAN PERSLOW, BERGSUNDET  
OM THE NEIGHBOURHOOD ACADEMY

– Vi får flera hundra spontanansökningar varje år, så vi började leta efter rätt personligheter bland dessa. Målet var att få till en bra mix. Nu har vi två sociala lotsar, en ensamstående kvinna i 35-årsåldern och en 45-årig man, som båda tagit sig an uppdraget på ett utmärkt sätt.

### “Vi bygger hus och skapar hem”

Till sommaren 2021 har det gått ett och ett halvt år sedan hyresgästerna i Hökarängen flyttade in. Johan Perslow säger att det visserligen är svårt att mäta ensamhet, men om man ska tro de sociala lotsarna är grannsamman god och alla hyresgäster hejar på varandra. Johan Perslow kan dessutom med egna ögon konstatera att trapphusen hålls rena och att omsättningen är betydligt lägre än i jämförbara hyresfastigheter. Under den här tiden har bara en person flyttat.

För Bergsundet handlar arbetet nu om att bygga vidare på det goda resultatet. Utöver fler utbildningar, som får vänta till dess att de sociala restriktionerna lättar, är det viktigaste att fortsätta vara en närvarande hyresvärd, säger Johan Perslow. I styrelsen pågår diskussioner om konceptet också kan anpassas till att fungera i andra, äldre delar av beståndet.

För Johan Perslow har erfarenheten av The Neighbourhood Academy stärkt honom i hans övertygelse om att fastighetsägare både kan och bör göra mer.

– Vi bygger mer än hus, vi skapar hem åt människor. Det handlar inte bara om fyra väggar och en dörr. Hemmet är en plats att må bra på där vi ska känna oss trygga och uppleva ett sammanhang. Våldigt många i Sverige känner sig ensamma och vi som fastighetsägare behöver så klart dra vårt strå till stacken. ■

För personer som missbrukat droger, varit illa och har sociala problem eller saknar nätverk och kontakter i Sverige kan en träningslägenhet vara ett viktigt steg på vägen till den stabilitet som ett eget boende innebär. **Wåhlin Fastigheter** hyr ut ett tjugotal lägenheter för ändamålet via organisationen Skyddsvärnet och visar prov på den stora nytta som en privat fastighetsägare kan göra i det lilla sammanhanget.

## ”Samarbetet med Skyddsvärnet har varit en ögonöppnare”

Snart 50 år efter köpet av den första hyresfastigheten i Solna har familjeägda Wåhlin Fastigheters bestånd vuxit till cirka 3 500 hyreslägenheter från Farsta i söder till Knivsta i norr. Det gör Wåhlin Fastigheter till en av de större privata fastighetsägarna i huvudstadsregionen, och till en av de aktörer som många i branschen tar intryck av.

– Det sociala engagemanget har alltid funnits i ägarfamiljen. I takt med att bolaget har vuxit har vi också kunnat axla ett allt större bostadssocialt ansvar. Om vi kan hjälpa människor att hitta trygghet och stabilitet så vill vi också göra det, säger Karolina Öwre som är marknads- och lokalansvarig på Wåhlin Fastigheter.

### Ett första steg mot stabilitet

Under årens lopp har fastighetsbolaget samarbetat med enskilda kommuner i Stockholmsregionen, däribland Sundbyberg, Solna, Danderyd, Sigtuna och Knivsta, för att hjälpa människor som av olika skäl har svårt att etablera sig på den tuffa bostadsmarknaden.

Den tätaste och längsta relationen i detta sammanhang är dock med den ideella organisationen Skyddsvärnet. Samarbetet innebär att organisationen hyr lägenheter av Wåhlin Fastigheter och använder dem som så kallade träningslägenheter. Träningslägenheten är en boende-

form som ger personer som tidigare missbrukat droger, har andra sociala problem eller som är nya i Sverige en chans att lära sig sköta ett eget hushåll.

Skyddsvärnet hyr sammanlagt ett tjugotal lägenheter av Wåhlin Fastigheter. Eftersom träningsinsatsen är individuell är lägenheterna i regel små med ett till två rum. Hyreskontrakten är dessutom tidsbegränsade till den period som insatsen pågår, som mest ett par år. Den första träningslägenheten hyrdes ut i Johanneshov 2006. Snart 15 år senare fungerar samarbetet mellan Wåhlin Fastigheter och Skyddsvärnet fortfarande mycket bra, berättar Karolina Öwre som hanterar den löpande dialogen med Skyddsvärnet.

– Vi är jämnstora organisationer vilket jag tror underlättar kontakten. Samarbetet med träningslägenheter sköts dessutom mellan några få personer hos oss och dem vilket skapar en närhet och ett förtroende som är en väldigt viktig förklaring till att vi jobbar så bra ihop.

De formella kraven på den som bor i en träningslägenhet är desamma som för övriga hyresgäster. Personen förväntas betala hyran i tid, vara rädd om lägenheten och inte störa grannarna. Därutöver ställer Skyddsvärnet även ett antal kompletterande krav, däribland att hyresgästen ska hålla sig nykter och drogfri.

– Målet med insatsen är att personen ska få hjälp att stå på egna ben och hitta ett eget boende. Skyddsvärnet väljer vem som ska få ta del av insatsen och ansvarar också för att det finns en löpande kontakt med personen under tiden som träningsinsatsen pågår. Det är en trygghet för den boende, men också för oss som fastighetsägare.

### Personliga berättelser som berör och skapar stolthet

När Karolina Övre får frågor om samarbetet från andra aktörer i branschen upplever hon framför allt en stor nyfikenhet. Men det finns också de som är oroliga över att träningslägenheter ska leda till stök och bråk i den egna hyresfastigheten. Karolina Övre förstår oron, men säger att nyckeln till framgång är balans. Arbetet med att hjälpa personer till en ordnad boendesituation får inte resultera i en sämre situation för befintliga hyresgäster.

– Det har förekommit enstaka fall av oro i våra träningslägenheter, men de gångerna har vi omgående agerat och hittat en ny lägenhet för personen ifråga. Vi är väldigt måna om att våra hyresgäster ska känna sig trygga i våra fastigheter och det är min uppfattning att de också gör det.

För att se över och utveckla samarbetet har Wåhlin Fastigheter och Skyddsvärnet regelbundna avstämningsmöten. Då och då besöker Skyddsvärnet även fastighetsbolagets huvudkontor för att berätta om sin verksamhet. Det betyder mycket för den interna förståelsen för bolagets engagemang. Vid ett par tillfällen har personer som bott i någon av träningslägenheterna följt med för att berätta om sin upplevelse. Senast det hände var det en ensamkommande ungdom som delade med sig av sin livsresa och förklarade hur mycket boendet hade betytt för honom.

– När en annan människa berättar om sina utmaningar och hur mycket bostaden betytt blir det väldigt personligt. Besöken gör att vårt samarbete med Skyddsvärnet blir mycket mer verkligt. Det skapar också en intern stolthet.

Karolina Övre har arbetat på bolaget sedan början av 2000-talet, först som receptionist, sedan som projektadministratör och därefter fastighetsadministratör. Sedan 2018 är hon marknads- och lokalsansvarig. Under årens lopp har hon haft löpande kontakt med hyresgästerna och insett den stora potential som finns hos privata fastighetsbolag att bidra till en större samhällsnytta.

– Det känns värdefullt att vi kan hjälpa till. För mig har framför allt samarbetet med Skyddsvärnet varit en ögonöppnare och ett bevis för hur mycket vi som ägare och förvaltare kan bidra med för att skapa stabilitet.



”I slutändan delar vi samma målsättning: att skapa fungerande och trygga samhällen.”

KAROLINA ÖVRE, WÅHLIN FASTIGHETER  
OM SAMVERKAN MED ANDRA AKTÖRER

### ”Fastighetsägarna behöver ta ett steg framåt”

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

Vid nyproduktion i socialt utsatta områden är det sedan många år också viktigt för Wåhlin Fastigheter att få till stånd samverkansgrupper med andra aktörer.

– Samverkansgrupper är en chans att jobba tillsammans, hjälpas åt att förändra bilden av ett område och se till att alla drar i samma riktning. I slutändan delar vi samma målsättning: att skapa fungerande och trygga samhällen.

De bostadssociala frågorna har på senare år blivit allt mer närvarande, både i samhällsdebatten och i den interna diskussionen i bolaget. Karolina Övre upplever att det finns en växande förväntan på de privata fastighetsägarna att ta ett ökat socialt ansvar. Rådet till kollegorna i branschen är enkelt.

– Försök hitta en lokal aktör att samarbeta med. De privata fastighetsägarna är en del av samhället och behöver ta ett steg framåt. Kommunerna kommer inte klara av detta på egen hand. Jag hoppas att vårt samarbete med Skyddsvärnet kan inspirera andra. ■

På samma sätt som Walleniusrederierna en gång i tiden gjorde hållbara sjötransporter till sitt signum är social hållbarhet numera ett ledord för familjen Wallenius fastighetsbolag. **Wallfasts** fleråriga engagemang i problemtygda Hässelby visar att bostadssociala satsningar både kan göra gott och stärka bolagets resultat.

## ”Vårt engagemang på Smedshagsskolan får fler familjer att stanna kvar”

Familjeägda Wallfast är med drygt 4 000 lägenheter en av Stockholms större fastighetsägare. När Wallfastägda Hässelby Hem för drygt tio år sedan köpte 700 lägenheter i Smedshagen i Hässelby, som av polisen klassas som ett utsatt område, bestämde sig ledningen för att göra en långsiktig satsning i bostadsområdet.

– Walleniusrederierna var i början av 1990-talet först ut i branschen att miljöcertifiera rederiverksamheten. De investeringar som gjordes då ser vi resultatet av idag bland annat i form av ökad konkurrenskraft. Filosofin är densamma när det kommer till vår fastighetsförvaltning. Genom att vara närvarande i våra områden, engagera oss i ungdomars fritidsaktiviteter och hjälpa dem att hitta arbete är jag övertygad om att vi på sikt också bidrar till ett bättre lokalsamhälle, säger Mikael Eskils som är vd på Wallfast.

### Viktigt att se helheten och vara långsiktig

Kort efter köpet av beståndet i Hässelby erbjöd sig Wallfast tillsammans med stiftelsen Läxhjälpen att ordna läxläsning åt eleverna på Smedshagsskolan. Skolan, som till en början var skeptisk, mjuknade snart och läxhjälpen är nu inne på sitt elfte år. Varje år skriver stiftelsen avtal med tio elever på skolan.

– Du ska plugga och komma in på gymnasiet är

budskapet. Och det bästa, vet du vad det är? Vi kan se resultatet. Vi ser att det går bättre för dem som får hjälp med läxläsningen.

Under årens lopp har Wallfast genomfört en rad verksamheter för att hjälpa ungdomarna i området att utvecklas. I samarbete med organisationen Skeppsholmsgården har Wallfast under ett par somrar erbjudit unga i åldrarna 15–20 år som bor i beståndet att tillbringa en månad till sjöss på skolfartyget MS Shamrock för att få kunskap om segling och sjövätt. Inte sällan ger det lärdomar om livet i stort.

Men även de små barnen får uppmärksamhet. Varje jul klär Hässelby Hems personal ut sig till tomtar och gömmer sig i parkskogen som ligger i Smedshagen. Tomtarna har reflexer på sig och för barnen gäller det att gå ut och försöka leta reda på dem. Idén, som från början kommer från Korpen, har varit en succé.

– Tomtesmyg, som vi kallar det, är otroligt populärt. Vi bjuder barnen i området på lite godis och något varm att dricka. Det är säkert hälften av alla barn i Hässelby som vill vara med, säger Mikael Eskils som själv klätt ut sig till tomte flera jular.

För några år sedan var det dags för nästa stora satsning när Wallfast finansierade samarbetet Unga på Operan mellan Smedshagsskolan och Kungliga Operan.

– Många av barnen i vårt område har aldrig varit på teatern, än mindre på Operan. Nu fick de stå på scen, lära sig att uppträda och vem vet, kanske även få känna på rampfeber för första gången i livet. Efter att de lärt sig tillräckligt mycket om verksamheten fick de guida sina fastrar och mostrar när de kom på besök, helt suveränt. För Mikael Eskils är läxhjälpen och samarbetet med Operan två tydliga exempel på hur Wallfast kan bidra till att höja ett helt bostadsområde. Satsningarna har höjt Smedshagsskolans anseende, stärkt grannskapet och minskat omsättningen på hyresgäster.

– När hyresgäster trivs hos oss och tycker att skolan i närheten är tillräckligt bra väljer de att bo kvar även när barnen börjar bli lite äldre. Nöjda hyresgäster innebär också mindre stök, mindre skadegörelse och ökad trivsel. I slutändan kommer vi ner på kronor och ören. Flyttar är väldigt dyra för oss fastighetsägare. Det ska renoveras, bostaden ska flyttstädas och ofta blir det dessutom någon månads vakans innan nästa hyresgäst är på plats.

### Enprocentmålet

Allt fler i Sverige har inte råd att betala de hyror som krävs, till exempel personer som är nya i Sverige, som är sjuka eller som av helt andra skäl har det tufft. Sedan några år tillbaka håller sig Wallfast därför med ett mål för hur stor andel av det samlade beståndet som ska användas till social verksamhet. En procent av samtliga lägenheter som Wallfast äger, vilket för närvarande innebär ett 40-tal bostäder, ska hyras ut som till exempel försöks- och träningslägenheter eller som platser på olika typer av gruppboenden. Enligt Mikael Eskils handlar procentmålet både om att mäta insatserna och om att hålla uppe tempot.

– Vi lät oss inspireras av det svenska biståndsmålet. Genom att mäta får vi överblick och kan följa insatserna. Det innebär också att vi fortsätter att avsätta lägenheter i takt med att hyresgästerna tar över de kontrakt som socialtjänsten eller Stadsmissionen tecknat.

Wallfast tecknar sociala kontrakt med Stockholms stad och Bobyrån på Stockholms Stadsmission. Totalt hyrs 25 lägenheter ut genom staden. Samarbetet med Stadsmissionen inleddes 2016 och innebär att minst tre lägenheter hyrs ut genom modellen Bostad först. Till skillnad från konventionella sociala kontrakt innehåller Bostad först inte några krav på att personen ska upphöra med sitt eventuella missbruk innan det kan bli aktuellt med en lägenhet eller att hyresgästen ska vara drogfri. Mikael Eskils är nöjd med resultatet.

– Vi har i likhet med många fastighetsbolag orosmoment i våra hus, men det är inte nödvändigtvis kopplat till dem som bor med sociala kontrakt. Stockholms Stads-



“För oss handlar ansvar både om att se människor och möta deras behov och om att satsa på den fysiska miljön.”

MIKAEL ESKILS OCH PETER LESKINEN, WALLFAST

mission är aktiva, hjälper sina hyresgäster att stå på egna ben och gör ett fantastiskt arbete.

### Smedshagen utvecklas positivt

Mikael Eskils började arbeta åt familjen Wallenius år 2000 efter att ha arbetat utomlands åt ett österrikiskt bolag under en rad år. Under de åren har bolaget utvecklats och beståndet mångdubblats – från 350 lägenheter till 4 500 lägenheter. Någon avtrappning av tillväxten kan Mikael Eskils inte se.

– Tvärtom. Nu planerar vi att bygga nya bostäder i Hässelby. Vi ser att området utvecklas i positiv riktning, delvis till följd av våra insatser i Smedshagen. Det gör att vi vågar satsa. Bara det senaste året har vi investerat nio miljoner kronor i nya gårdar i Smedshagen. För oss handlar ansvar både om att se människor och möta deras behov och om att satsa på den fysiska miljön.

Nyckeln till en framgångsrik nyproduktion är den samma som i det befintliga beståndet. Det handlar om att försöka få en god blandning av hyresgäster, till exempel att det finns barn i alla trappuppgångar. Det är också viktigt att bostäderna är tillräckligt stora så trångboddhet inte uppstår. Viktigast av allt enligt Mikael Eskils är dock ordning och reda.

– Vi erbjuder ett helt, rent och snyggt boende. I gengäld ställer vi krav på hyresgästerna att de ska sköta sig. Det vet jag uppskattas av 98 procent av hyresgästerna. Lyckas vi kan vi hålla nere hyreskostnaderna och samtidigt tjäna pengar och fortsätta bidra till områdets utveckling. ■

När hemlösheten i Stockholm växer räcker det inte längre att förlita sig på kommunernas sociala insatser. **Malmegårds Fastigheters** och Stockholms Stadsmissions samarbete om Bostad först ger människor som hamnat snett en egen bostad och visar att även mindre privata aktörer kan göra stor nytta.

# ”En samhällsbyggare måste se alla i samhället”

Malmegård är ett välkänt namn i Stockholms fastighetskretsar. Konstigt vore det annars. Bengt Malmegård kom tidigt in i branschen och tog efter några år över fadern Åke Malmegårds fastighetsbyrå. Han köpte sin första hyresfastighet på Mössebergsvägen i Traneberg i Bromma 1973. Snart 50 år senare äger och förvaltar Malmegårds Fastigheter ett bestånd om 25 hyresfastigheter i framför allt Stockholms innerstad med sammanlagt 900 lägenheter. Trots att Bengt Malmegård har förmedlat både kontors- och industrifastigheter och även gjort affärer utomlands har hyresrätten alltid legat honom närmast hjärtat.

– Hyresrätten är ett fint sätt att bo. Till skillnad från bostadsrätten kräver den inte en hög insats och är därmed tillgänglig för fler. Tyvärr lider hyresmarknaden av ett regelsystem som skapat otidsenliga inlåsnings-effekter som vi behöver komma tillrätta med för att få en fungerande bostadsmarknad.

### Små aktörer kan göra stora insatser

Vid sidan av den egna fastighetsverksamheten har Bengt Malmegård under lång tid varit engagerad i bostadssociala frågor. Under sina sammanlagt tolv år i styrelsen för Fastighetsägarna Stockholm, de sista fyra åren som ordförande, medverkade han ofta i debatten och försökte bland annat förmå fler privata fastighetsägare att axla ett bostadssocialt ansvar.

– De kommunägda fastighetsbolagen tar ett stort ansvar, det vet alla, men många privata aktörer är också oerhört engagerade i att på olika sätt försöka ge människor ett tryggt boende. Men jag menar att fler kan göra mer och som ordförande i Fastighetsägarna Stockholm försökte jag till exempel få fler av mina branschkollegor att avsätta lägenheter till sociala ändamål.

Bengt Malmegård, som under ett långt yrkesliv haft de flesta titlar som finns att tillgå i fastighetsbranschen, beskriver sig som en entreprenör som vill få saker och ting att hända. Det gäller även i den bostadssociala diskussionen.

– Jag känner en glädje i att kunna hjälpa till. Som liten ägare kan jag kanske inte göra allt det jag skulle vilja, men jag upplever att vi har hittat en rimlig nivå i förhållande till bolagets storlek.

### Långvarigt samarbete med Stockholms Stadsmission

Malmegårds Fastigheter har i över ett decennium haft ett nära samarbete med Stockholms Stadsmission. Samarbetet innebär att Malmegårds Fastigheter varje år erbjuder en till två hyreslägenheter som Stadsmissionen i sin tur använder till Bostad först. Intresset är störst för mindre bostäder med lägre hyra då betalningsförmågan är begränsad. Bostad först innebär att människor med psykosocial problematik får en bostad. Det finns, till skillnad från konventionella sociala kontrakt, inga krav på att

hyresgästen först ska upphöra med sitt eventuella missbruk eller vara drogfri. Om hyresgästen är skötsam och bedöms klara av att bo på egen hand erbjuds han eller hon att ta över kontraktet efter 18 månader, förutsatt att hyresgästen känner sig redo.

Tillvägagångssättet utmanar den traditionella boendetrappan där bostaden historiskt varit målet i en längre process. Svenska och internationella studier tyder på att åtta av tio personer som får stöd i enlighet med modellen Bostad först också lyckas bo kvar. I händelse av allvarliga störningar samarbetar Stockholms Stadsmission och hyresvärden tätt för att störningen ska upphöra och ibland innebär det att hyresgästen inte kan bo kvar. Det har hänt en gång. Enligt Bengt Malmegård är Stadsmissionens stora engagemang en viktig förklaring till de framgångsrika resultaten.

– De kan göra hembesök var fjortonde dag där det behövs och har en löpande dialog om hyresgästens behov och bidrar därigenom till att skapa struktur i den enskilde människans liv. Målet är trots allt att få personen på banan igen. Jag har träffat många fantastiska människor i den kommunala socialtjänsten också, men sett till engagemanget är det två olika världar.

### Utanförskapet förändras och kräver nya lösningar

För närvarande har ett drygt tiotal lägenheter i Malmegårds Fastigheters bestånd lämnats till Bostad först. De lägenheter som avsatts till projektet sedan starten har i de flesta fall tagits över av hyresgästen. Bengt Malmegård är medveten om att det finns kollegor i branschen som är tveksamma till att följa hans exempel och menar att det delvis bottenar i missuppfattningen att hemlöshet framför allt drabbar personer som lider av missbruk eller psykisk ohälsa. Bland dem som bor eller har bott i någon av Malmegårds Fastigheters lägenheter finns alltifrån ensamstående kvinnor med barn till äldre ensamma människor som av olika anledningar inte kan komma in på bostadsmarknaden.

– Tyvärr är det många som hamnar snett i samhället och det kan gå väldigt fort. Det kan handla om en man som förlorar sin hustru efter ett långt liv tillsammans. Då är det lätt att bli deprimerad och en del tar då till flaskan. Glömmer mannen att betala hyran kan förfallet gå snabbt och plötsligt står han bostadslös på gatan. Fler måste förstå att det kan hända även den bästa.

När Bengt Malmegård blickar in i framtiden ser han framför sig att det kommer krävas rejäla insatser för att se till att även människor med svagare ekonomi hittar en bostad. Det råder ingen tvekan om att staten och kommunerna bär huvudansvaret för att komma tillrätta med



”Den som kallar sig samhällsbyggare måste se till alla i samhället.”

BENGT MALMEGÅRD, MALMEGÅRDS FASTIGHETER

det växande utanförskapet, men hittills tycker sig Bengt Malmegård inte sett några tecken på en nära förestående vändning. Därför, menar han, måste fler privata fastighetsägarna engagera sig. Bostad först är en pusselbit.

– Bostad först-modellen fungerar och borde kunna utvecklas och fungera som ett verktyg i arbetet för att få till en bättre integration. Jag vet att många av mina branschkollegor är tveksamma, men att kunna hjälpa en människa att göra en resa ut ur utanförskap till att bli inkluderad och få en lägenhet ger en enorm glädje inte bara för mottagaren utan också för givaren.

Vid sidan av det nära samarbetet med Stockholms Stadsmission har Bengt Malmegård engagerat sig i problemet med ensamhet. Väldigt många äldre vittnar om ett liv i ensamhet. Äldreboendet skulle kunna vara en plats för gemenskap, men i en stad som Stockholm där efterfrågan är mycket stor krävs långt gångna krämpor för att få en plats. Många tillbringar därför inte mer än några månader på äldreboendet innan de går bort.

– Man skäms för att det ska vara på det sättet, säger Bengt Malmegård.

På senare år har trygghetsboenden vuxit fram som en ny boendeform för äldre. Här kan det finnas plats för dem som bedöms vara alltför friska för äldreboendet, men som själva söker ett socialt sammanhang och en samvaro med andra. Bengt Malmegård har långt gångna planer för ett nytt trygghetsboende i Sköndal som har rönt stort intresse hos kommunen.

– Det finns ett uttalat behov för att utveckla trygghetsboendet och för mig känns det helt rätt. Den som kallar sig samhällsbyggare måste se till alla i samhället. Därför är det också min ambition att fortsätta att utveckla samarbetet med Stadsmissionen. ■



# Bostaden ger trygghet och alla kan bidra

Hemmet är för många människor den fasta punkten i livet. Den egna bostaden skänker trygghet och är en förutsättning för att klara av andra utmaningar, alltifrån att som ung ta klivet in i vuxenlivet och att som ny i Sverige etablera sig till att ta sig tillbaka efter sjukdom eller missbruk.

Konsekvenserna är naturligtvis påtagligast för den enskilde människan, men när gruppen som står utan en ordnad boendesituation ökar får det följdverkningar för hela vårt samhälle. Inte minst i form av trångboddhet, en omfattande svarthandel med hyreskontrakt, olovlig andrahandsuthyrning och ytterst en växande strukturell hemlöshet.

För att möta denna utveckling krävs reformer som på lång sikt skapar en bättre fungerande bostadsmarknad, men även bostadssociala insatser här och nu.

De berättelser som några av våra medlemmar delar med sig av i denna rapport ger goda exempel på hur privata fastighetsägare kan hjälpa fler att hitta hem och visar tydligt att både stora och små aktörer kan göra stor nytta.

Som framgår av rapporten tar det bostadssociala engagemanget sig olika uttryck. Många av våra medlemmar tillhandahåller lägenheter för sociala kontrakt, antingen i direktdialog med kommunen eller via en aktör som Stockholms Stadsmission eller Skyddsvärnet. Det är en viktig pusselbit för att vi på kort sikt ska se till att alla som behöver en bostad också får det. Det finns också inspirerande exempel på fastighetsägare som genom att satsa på gemenskapen i de egna trapphusen eller i det omgivande samhället bidrar till att skapa tryggare och bättre boendemiljöer för alla.



# Viktiga lärdomar

Berättelserna i rapporten skiljer sig åt, men rymmer gemensamma erfarenheter och lärdomar som är viktiga att tillvarata.

## 1. Förankra det bostadssociala arbetet på ledningsnivå

---

Det bostadssociala arbetet bygger ofta på ett personligt engagemang, hos ägare, ledning och hos enskilda medarbetare. Genom att lyfta frågorna om social hållbarhet till högsta ledningsnivå signalerar fastighetsägaren att frågorna tas på största allvar och prioriteras i hela organisationen. Det stärker uppfattningen om bolagets samhällsnytta vilket kan underlätta rekrytering i en tid när många medarbetare söker arbetsgivare som axlar ett bredare samhällsansvar. När social hållbarhet prioriteras sänder det också en viktig intern signal och bidrar till att skapa stolthet bland de anställda.

## 2. Ställ krav på aktiva samarbeten

---

Många som har ett socialt kontrakt behöver stöd för att klara att bo på egen hand. Utöver att tillhandahålla en bostad är det viktigt att säkerställa att det finns ett bra stöd och engagemang runt personen. Medan samarbeten med de ideella organisationer som förekommer i rapporten förefaller fungera mycket bra, påtalas brister i dialogen och samverkan med kommunernas socialtjänst. Privata fastighetsägare kan och vill medverka till att fler hittar hem, men för att insatserna ska lyckas krävs tydliga avtal som förutser hur ansvarsfördelningen ser ut om boendeinsatsen visar sig inte fungera och en ömsesidig öppenhet och tillit mellan hyresvärderna och kommunen.

## 3. Förvaltning handlar om relationer

---

Flera av våra medlemmar i rapporten vittnar om betydelsen av de många möten som varje dag sker mellan hyresvärdens förvaltning och de boende. Det är i dessa möten som förtroende skapas och upprätthålls. Därför kan förvaltningens relationsbyggande arbete med de boende inte underskattas. Framgångsrik förvaltning handlar naturligtvis om att snabbt och effektivt åtgärda fel och skador i lägenheterna, men också om att ta sig tid för de boende som vill prata eller som vill bjuda på en kopp kaffe. När hyresvärderna upplevs vara engagerad och de boende känner förtroende för de medarbetare som rör sig i fastigheterna blir boendemiljön bättre för alla.

Fastighetsägarna Stockholm är en medlems- och branschorganisation för fastighetsägare i Stockholms och i Gotlands län med 4500 medlemmar. Vi strävar efter en väl fungerande fastighetsmarknad och driver fastighetsbranschens frågor framåt – hållbar stadsutveckling, en välfungerande bostadspolitik, fastighetsägares digitala verklighet. Vi arbetar för en levande stad som utvecklas hållbart, nu och i framtiden.



**FASTIGHETSÄGARNA**

Fastighetsägarna Stockholm  
Box 128 71 | 112 98 Stockholm | Besöksadress: Alströmergatan 14  
[www.fastighetsagarna.se/stockholm](http://www.fastighetsagarna.se/stockholm)