

Social Innovation inom allmännyttan

Projektsammanfattning - Utfall * 1500

De allmännyttiga bostadsbolagens fastighetsbestånd representerar drygt 820 000 lägenheter eller ca 18% av Sveriges totala bostadsbestånd. Av dessa allmännyttiga bostäder är ca hälften uppförda under det s.k. Miljonprogrammet varav ca 240 000 kvarstår att renovera. En renovering som pågår löpande och som tillsammans med nyproduktion och övriga tjänster kopplat till fastighetsförvaltning omsätter ca 27 miljarder kronor bland SABOs medlemsföretag. Det svenska samhället står inför en rad övergripande utmaningar varav sysselsättning, integration och innovationskraft samtliga väger tungt och är utmaningar som de allmännyttiga bostadsbolagen delar och kan ge stöd till lösningar för.

Via en bred omvärldsbevakning med bas i SABOs eget forskningsprojekt *Nyttan med Allmännyttan* har djupintervjuer genomförts med 9 utvalda allmännyttiga bostadsföretag. Denna konstellation har gett stöd till skapandet av en metod och verksamhetsplan i syfte att ge möjlighet till att stärka bolagens samhällsansvar, öka delaktigheten bland hyresgästerna, minska beståndens sociala problemställningar och tagit fram en metod för sociala innovationer som adresserar de nationella sociala samhällsutmaningarna så att hela landet kan dra nytta av dessa och nya sociala innovationer.

För att uppnå verksamhetsplanens vision och målsättningar krävs en bred anslutning bland de av SABOs medlemsföretag som ännu inte aktiverats i sociala innovativa projekt. För att göra detta krävs en informationsinsats och en struktur för att leda dessa bolag genom utveckling, demonstration och implementering av modellen för social innovation.

Mål för projektet - uppfyllelse * 1500

Projektet har levererat till samtliga resultatmål enligt nedan:

1. Projektet har aktiverat en kärntrupp inkluderande 9 av SABOs medlemsföretag (Örebro bostäder, Helsingborgshem, MKB, Halmstads Fastighets AB, Sölvesborgshem, Olofströmhus, AB Bostaden Umeå, Tunabyggen, Kopparstaden, Gårdstensbostäder) till fortsatt arbete kring skapandet av en övergripande verksamhet för social innovation inom SABO.
2. Projektet har i en bred omvärldsbevakning med bas i SABOs eget forskningsprojekt *Nyttan med Allmännyttan* kartlagt SABOs medlemsföretags arbete inom området social innovation med fokus på boende, sysselsättning, integration och trygghet.
3. Med utgångspunkt i djupintervjuer med engagerade allmännyttiga bostadsföretag har projektet skapat en modell för ökad social innovation bland SABOs medlemsföretag.
4. Modellen för social innovation har utvecklats till en verksamhetsplan med visionen om en bred implementering av sociala innovationer bland SABOs medlemsföretag.

Syfte och mål - uppfyllelse * 500

Med projektet har SABO tillsammans med Sustainable Innovation skapat en process i syfte att ge möjlighet till att stärka de allmännyttiga bostadsbolagens samhällsansvar, öka delaktigheten bland hyresgästerna, minska beståndens sociala problemställningar och tagit fram en metod och verksamhetsplan för sociala innovationer som adresserar de nationella sociala samhällsutmaningarna så att hela landet kan dra nytta av dessa och nya sociala innovationer.

Syfte och mål - uppfyllelse - på engelska

With this project SABO together with Sustainable Innovation has created a process to strengthen the public housing companies social responsibility, increase participation among tenants, reduce stocks of social issues and has developed a methodology and action plan for social innovation that addresses the national social societal challenges so that the country can reap the advantage of these and new social innovations.

Resultat och förväntade effekter - utfall * 500

Projektets omvärldsbevakning och konstellation har gett stöd till skapandet av en metod och verksamhetsplan gällande sysselsättning, integration och innovationskraft. De förväntade effekterna är att SABO i en bredare konstellation bland SABOs medlemsföretag som ännu inte aktiverats i sociala projekt går vidare i arbetet för att uppnå verksamhetsplanens vision och målsättningar genom utveckling, demonstration och implementering av modellen för social innovation.

Resultat och förväntade effekter - utfall - på engelska

The monitoring and constellation of the project has supported the creation of a methodology and action plan regarding employment, integration and innovation. The expected impact is that SABO in a broader constellation among member companies that have not yet been activated in social projects move forward to achieve the business plan's vision and objectives through the development, demonstration and implementation of the model for Social Innovation.

Upplägg och genomförande - analys * 500

Styr- och projektgrupp har utgjorts av representanter från SABO och Sustainable Innovation. Projektledare har varit Thomas Sundén, Sustainable Innovation. Projektets organisation har byggts upp med nio av SABOs medlemsföretag. Via en bred omvärldsbevakning med bas i SABOs eget forskningsprojekt *Nyttan med Allmännyttan* har djupintervjuer genomförts med medlemsföretag och arbetet har resulterat i skapandet av en metod och verksamhetsplan för Social Innovation inom allmännyttan.

Upplägg och genomförande - analys - på engelska *

The steering and project group has consisted of representatives from SABO and Sustainable Innovation. The project leader has been Thomas Sundén, Sustainable Innovation. The project organization has consisted of nine of SABO's member companies. Through a broad intelligence based in SABO's own project *Nyttan med allmännyttan* has in-depth interviews been conducted with the member companies which has resulted in the creation of a methodology and operational plan for Social Innovation in public housing

Beskriv kortfattat processen eller sättet att organisera verksamheten.

För att skapa grogrund för sociala innovationer bland allmännyttiga bostadsföretag krävs en kommunal vilja, lyhörd och kunnig styrelse, engagerad ledning och en bra boendedialog. För att skapa dessa förutsättningar har nedanstående modell för sociala innovationer byggts upp.

- **Samhällsutmaningar:** I ett första steg genomför kommunen och bostadsföretaget en inventering av gemensamma utmaningar och möjligheter.
- **Social upphandling:** Med utgångspunkt i definierade samhällsutmaningar prioriteras områden och funktioner för social upphandling.
- **Benchmark:** Med fokus på problemställningar och områden för social upphandling tittar/ lyssnar kommun och bostadsföretag sedan på andra bolag och kommuner som genomfört sociala projekt.
- **Utbildning:** Kunskapsluckor identifieras och det egna bolaget, styrelse och kommun utbildas.
- **Förutsättningar:** För att sedan lyckas gå vidare måste frågan prioriteras av kommunen och helst även ligga till grund för skapande av nya ägardirekt i frågan hos bolaget.
- **Målsättningar:** Utifrån dessa förutsättningar sätter bolaget målsättningar som fokuserar på de långsiktiga vinsterna för både bolag, hyresgäst och kommun.
- **Tidsperspektiv:** Dessa investeringar skall för att bli lönsamma ses i ett perspektiv på minimum 10 års.
- **Lösningar:** Nu kan de långsiktiga lösningarna på identifierade utmaningar och möjligheter definieras.
- **Samarbetspartners:** Samarbetspartners som adresserar dessa långsiktiga lösningar, och själva har nytta av projekten kan nu identifieras. Exempelvis Arbetsförmedlingen, Migrationsverket, Försäkringskassan, Kommunen, Skolan etc.
- **Finansiering:** Bostadsföretaget kan inte bära de tillkommande kostnaderna av dessa projekt så det är avgörande att hitta argumenten som gör att de utvalda samarbetsparterna ser mervärdena och tar projektets merkostnader.
- **Finansiell analys:** För att lyckas i argumentation och den finansiella analysen krävs leverans till de parametrar som på lång sikt är viktiga för bolaget och samarbetspartners att få avkastning på. Kvantifiera (Fastighetsvärde, vakanser, omflyttning etc). Välj rätt finansiell analysmetod (Fastighetsvärde, Socioekonomisk kalkyl etc).
- **Uppföljning, återkoppling, resultatspridning:** Följ noga utvecklingen av projektet mot uppsatta mål. Återkoppla till intressenter och styr projektet därefter. Sprid goda exempel till andra bolag och kommuner som ännu inte startat upp sitt arbete.

Beskriv den utveckling av policy eller metoder i offentlig verksamhet eller politik som projektet resulterat i

Projektet har resulterat i en metod samt verksamhetsplan för utveckling, demonstration och implementering för social innovation av social upphandling och social innovation.

Beskriv karaktären på följdprojektet/-en.

Arbetet kring social innovation inom allmännyttan har hittills bedrivits med stöd från Vinnovas program för social innovation. Inom detta arbete har en bred omvärldsanalys genomförts som kartlagt forskning, projekt, utveckling, aktörer, problemområden, erfarenheter, utmaningar och lösningar inom området. Med bas i denna omvärldsanalys har 9 av SABOs medlemsföretag (aktiva och icke aktiva inom social innovation) intervjuats kring förutsättningar och arbete kring sociala innovationer inom respektive bostadsföretag. Dessa intervjuer har sammanställts till denna modell och verksamhetsplan för sociala innovationer inom allmännyttan.

För att uppnå verksamhetsplanens vision och målsättningar krävs en betydligt bredare anslutning bland SABOs icke aktiverade medlemsföretag. Konsortiet som idag består av: SABO, Sustainable Innovation, Örebrobostäder, Helsingborgshem, MKB, Halmstads Fastighets AB, Sölvesborgshem, Olofströmhus, AB Bostaden Umeå, Tunabyggen, Kopparstaden och Gårdstensbostäder bör utvidgas till att ytterligare omfatta ca 40 - 60 bostadsföretag. För att göra detta krävs en rikstäckande informationsinsats och en struktur för att leda dessa bolag genom utveckling, demonstration och implementering av modellen för social innovation.

Finansieringen av det fortsatta arbetet bör säkerställas genom SABOs medlemsföretags eget arbete och egna medel, samt av projekt med delvis offentlig finansiering, exempelvis i form av medverkan i Vinnovas program för Utmaningsdriven Innovation.

Har projektet lett till ändrade beteenden och normer som bidrar till att lösa samhällsutmaningar eller sociala behov? På vilket sätt har beteende och normer förändrats?

Genom intervjuer med projektets konstellation har projektets modell och verksamhetsplan växt fram. På detta sätt har en förståelse skapats som i sin tur har byggt upp en metodik för att förändra beteenden och normer på bred front bland allmännyttiga bostadsföretag. Metoden som bygger på konstellationens redan befintliga aktivering inom området kan därför sägas redan ha förändrat beteenden och normer bland konstellationens bostadsföretag. I ett bredare följdprojekt kommer dessa normer och värderingar spridas till samtliga icke aktiverade bostadsbolag inom SABOs medlemssfär.

Har projektet resulterat i samhällsnytta i verksamheter eller målgrupper utanför projektet? Vilken eller vilka samhällsnyttor har projektet skapat?

Projektets breda omvärldsbevakning samt projektkonstellationen har gett projektet kunskap om tillgängliga finansiella verktyg för att beräkna samhällsnyttan av bostadsföretagens sociala initiativ. Investeringar som allmännyttiga bostadsföretag gör inom sina bestånd ökar sysselsättning, trygghet, utbildningsnivåer och attraktiviteten inom områdena. På detta sätt minskar vakanser, omflyttning och skadegörelse vilket har till följd att fastighetsvärdena successivt ökar. Den ökade sysselsättningen och attraktiviteten inom bestånden ger dock störst avkastning till kommunen och de myndigheter som tillhandahåller försörjningsbidrag. I de genomförda intervjuerna har samhällsnyttan inom verksamheter och målgrupper utanför de

enskilda projekten beskrivits (Kommun, Arbetsförmedling, Migrationsverket, Försäkringskassan, Utbildningsväsende, lokalt näringsliv etc). Sammantaget gör detta att ett förlängningsprojekt har god kunskap om hur investeringar i sociala innovationer ger avkastning på samhällsnivå samt hur, och till vem, denna kunskap skall spridas för att nå effekt.

Varför har inte projektet resulterat i samarbeten i verksamheter/målgrupper utanför projektet?

Projektet har i detta skede haft en undersökande, kartläggande och analyserande karaktär. I ett eventuellt följdprojekt kommer konstellationen utvidgas med de relevanta aktörer som identifierats under projektet ex. Arbetsförmedling, Migrationsverket, Försäkringskassan, Frivilligsektorn, utbildningsförvaltning etc.

Varför har inte projektet lett till ökad kunskap eller kompetens i verksamheter/målgrupper utanför projektet?

Projektet har i detta skede haft en undersökande, kartläggande och analyserande karaktär riktad mot specifika allmännyttiga bostadsbolag. Av denna anledning och avgränsning har projektet inte ökat kunskap eller kompetens hos aktörer/ verksamheter utanför projektet.