





## Sammanfattning

Stockholmshem genomför kontinuerligt olika stadsutvecklingsprojekt, där ni under ert arbete ska titta närmare på de nu mera avslutade projekten Hållbara Hökarängen och Skarpnäckslyftet i vilka fokus legat på social och/eller miljömoässig hållbarhet.

Såhär skriver Stockholmshem själva om de båda projekten:

### Hållbara Hökarängen

*“Projektet Hållbara Hökarängen startades i februari 2011 och avslutades i juni 2015. Arbetet har skett i nära samarbete med lokala aktörer; föreningar, företag och engagerade privatpersoner. De aktiviteter och delprojekt vi drivit har byggt på idéer och förslag från boende och verksamma i Hökarängen, det har varit utgångspunkten i vårt arbete.*

*Projektets olika delar:*

- *Centrumutveckling: stärka 50-talskänslan och skapa ett hållbart serviceutbud*
- *Satsning på konstnärlig verksamhet i Hökarängen/Tobaksområdet*
- *Ta ett helhetsgrepp för underhåll av Stockholmsheims fastighetsbestånd, med satsning på hållbarhetsinvesteringar*
- *Fördjupad miljöstrategi: tillsammans med boende och verksamma i Hökarängen samverka för att minska användningen av jordens resurser.”*

### Skarpnäckslyftet

*“Skarpnäckslyftet är ett treårigt projekt riktat till ungdomar under 18 år samt unga vuxna i åldrarna 18-24 år i Skarpnäcks stadsdelsområde i södra Stockholm. Projekt är en del av stadsdelens handlingsplan för barn och ungdomar. Åtgärder i handlingsplanen har delats in i tre kategorier; på kort-kort sikt, kort sikt och lång sikt. Inom ramen för det långsiktiga arbetet har Skarpnäckslyftet utvecklats. Den övergripande handlingsplanen för hela stadsdelen upprättades av en arbetsgrupp på uppdrag av stadsdelens förvaltningsledning år 2009. Målsättningen var att komma till rätta med allmänhetens upplevda otrygghet.”*

### Er uppgift

*Ett tredelat projekt i två faser*

Videoreportage om hur de boende och de som deltagit i projekten upplever det

Enkät undersökning med dels boende dels hos de som deltagit i projekten.

Hur har Stockholmshem arbetat med projekten och utvärdering av dessa?

Ni har i uppgift att utföra och presentera ett reportage som visar på de möjligheter och problem som kan finnas vid utvecklingen av ett bostadsområde.

Allmännyttiga bostadsbolag, så som Stockholmshem, ska sedan ett antal år agera affärsmässigt, men hur visar man på användande av affärsmässiga principer vid social och miljörelaterade hållbarhetssatsningar?

Sociala investeringar och projekt som tidigare motiverats med samhällsekonomisk vinning måste nu motiveras med positiva företagsekonomiska effekter.

För att kunna påvisa affärsmässighet vid olika projekt behöver man kunna klargöra vilka ekonomiska effekter som en åtgärd/projekt haft på kostnader och intäkter.

För att vet om ett projekt ska ses som lyckat eller inte behöver någon form av utvärdering göras där även affärsmässigheten prövas genom en ekonomisk uppföljning.

Hur har Stockholmshem arbetat i jämförelse med de teorier som finns kring ekonomisk utvärdering av sociala projekt och hur skulle man behöva gå tillväga för att utvärdera framtida projekt liknande Hållbara Hökarängen och Skarpnäckslyftet?

Vad behövs för att kunna göra en utvärdering?

Hur kan man göra ekonomiska utvärderingar av sociala projekt?

Hur kan en utvärdering av sådana projekt ske?

För att följa upp projektets resultat rekommenderas såväl kvantitativa som kvalitativa mått och metoder.

## **Bakgrund**

Utformade efter dåtidens behov och visioner behöver våra bostäder ständigt anpassas i takt med de förändringar som sker i samhället. Hos de boende ser vi ändrade levnadsvanor, behov och krav och till detta har vi fått områden med relativt hög befolkningstäthet samt social, ekonomisk och etnisk segregation.

Samtidigt har begreppet hållbarhet blivit centralt varför en ekologisk, social och ekonomisk medvetenhet är nödvändig vid förändringar av bostadsområden så att vi utöver att lösa dagens problem även försöka tillfredsställa framtida normer och krav.

Riksdagen har satt som nationellt mål att halvera energianvändningen per kvm byggarea 2050. För detta krävs dels hållbara byggtekniska lösningar för förbättrat klimatskal och effektivare VVS-system, dels ett förändrat användarbeteendet hos de boende.

Även om upprustning med långsiktighet i åtanke kräver mycket fokus på byggnaderna är det viktigt att se den kringliggande utemiljöns betydelse för att de boende ska trivas och känna trygghet. Lås och portkoder tillsammans med god belysning och attraktiva gårdar med fri sikt när man rör sig i området är här viktiga parametrar.

För att lyckas med en hållbar upprustning är det också väsentligt att fastighetsbolaget etablerar en fungerande boendedialog och förbättrar kunskapen om hur det är att bo i dessa områden. Dels ser de boende ofta vilka behov som finns (även om intresset för upprustning och utveckling mot hållbarhet är inte alltid högt), dels är det viktigt att förstå vad hyresgästerna värdesätter och vad

de är beredda att betala för i form av hyresjusteringar. Här finns även ett pedagogiskt problem då de kvalitetshöjningar som renoveringarna medför i många fall kan vara dolda samtidigt som betalformågan ofta kan vara låg i området .

Funderingarna är många. Hur kan fastighetsbolaget arbeta med förvaltningen genom att se de boende som en resurs och öka deras tilltro till att de kan vara med och påverka? Vad finns det för energibesparingspotential i beståndet och hur arbetar fastighetsbolaget med att implementera olika effektiviseringsprojekt i sitt upprustningsarbete? Hur ser fastighetsbolaget på de förändringar som man skulle vilja genomföra men där de boendes ekonomi inte tillåter allt för stora hyresförändringar som följd? Hur arbetar fastighetsbolaget för en bättre och mer attraktiv bostadsmiljö och hur ser man på närområdet utanför den egna fastighetsgränsen?

Man kan även fråga sig om vilken roll bostadsbolaget ska spela. Begränsas deras uppdrag till det enskilda beståndet eller har man ett bredare ansvar där man i samverkan med andra aktörer har som målsättning att få till en upprustning och förnyelse av samhället som helhet?

### **Uppgift**

Ni har i uppgift att göra ett reportage kring förvaltandet av ett Stockholmshem bostadsområden, där ni utifrån sociala, miljömässiga, ekonomiska och tekniska aspekter ger en bild av området med de utmaningar och möjligheter Familjebostäder står eller stått inför, samt vilka vägar framåt är.

Från Stockholmshem får ni träffa och/eller intervjua förvaltare från respektive område, fastighetschef samt VD och ni kontaktar själva boende i området, lokalpolitiker etc.

Ni presenterar det färdiga arbetet genom ett video-, radio eller tidningsreportage (för detta har ni möjlighet till stöd från KTH Medieproduktion). Formen väljer ni själva.

### **Kontaktpersoner**

Åsa Stenmark  
Kommunikationschef  
asa.stenmark@stockholmshem.se  
08-508 39 119

Sonny Söderström  
Distriktschef  
sonny.soderstrom@stockholmshem.se  
08-508 39 504

Tina Ajneling Danielsson  
Tf Distriktschef  
tina.ajneling.danielsson@stockholmshem.se  
08-508 39 644

### **Redovisning**

Redovisning sker torsdag den 6/12 kl.13-16.

### **Handledning**

Fri handledning efter behov.

### **Att tänka på när ni gör frågor (Källa: SCB)**

För att öka chanserna att, till exempel, så många som möjligt svarar är det viktigt att frågorna är korrekt utformade. Nedan följer punkter för vad man ska tänka på när man gör frågor och utformar svarsalternativen.

*Frågor:*

- Använd gärna liknande frågestil i enkäten.
- Frågorna ska inte kunna tolkas på flera olika sätt.
- Fråga bara efter en sak i taget.
- Använd samma referensperiod.
- Undvik ledande frågor.

- Undvik hypotetiska frågor.
- Undvik negationer.
- Frågan ska vara så kort som möjligt (men inte förkortas på förståelsens bekostnad).
- Undvik svåra begrepp och facktermer.
- Frågan ska ha ett syfte. Tänk efter vad ni ska använda resultaten till.
- Respondenten ska inte kunna reagera negativt på frågan.

#### *Svarsalternativen:*

- Svarsalternativen ska stämma överens med frågan.
- Alla uppgiftslämnare ska hitta ett passande svarsalternativ.
- Svarsalternativen ska vara varandra uteslutande och heltäckande.
- Svarsalternativen ska stå i logisk ordning.
- Uppgiftslämnaren ska inte kunna tolka svarsalternativen på flera sätt.
- Det ska finnas ett "vet inte" eller "inte aktuellt" som alternativ.
- Svarsskalorna ska vara balanserade.
- Öppna svarsalternativ för text är lämpligt när antalet möjliga svar är många, när svarsalternativen i sig kan påverka svaren eller när man vill få en djupare förståelse.

#### *SLASK*

Vad innebär det att ett allmännyttigt bostadsbolag ska agera affärsmässigt?

och för att påvisa affärsmässighet

Vilka metoder har man använt sig av och vilka rutiner finns för utvärdering och uppföljning?

Vilka är kostnadsindikatorerna på områdesrelaterade problem? Reparationer, klottersanering, förstörda fönster, städning, störningar, obetalda hyror, vakanser, brott och vandalism, kostnader för omflyttning.

Hur arbetar Stockholmshem med ekonomisk utvärdering av sociala projekt?



Vilka metoder har man använt för lönsamhetsanalys? Hur borde man gjort? Vilka ev. Brister kan ni hitta? Hur borde man gå tillväga vid kommande projekt?

Vilken ekonomisk uppföljning av sociala projekt görs? Vem utför utvärderingarna av sociala projekt inom organisationen? Hur görs utvärderingarna?

Hur redovisar företaget kostnader för projekten?

Vilka svårigheter upplever man för utvärdering? Vilka möjligheter ser ni för Stockholmsregionen inför framtida utvärderingsarbeten?

Hur kan kostnaderna för ovanstående noteras och hur vet man hur stor påverkan olika insatser haft?

Vilka metoder och verktyg kan användas för att kunna visa på lönsamhet inför och vid utvärdering/uppföljning av sociala projekt och investeringar?

En stor utmaning för dagens beslutsfattare och politiker är att planera och stimulera samhällen som främjar hållbara livsstilar och tillgodoser behoven hos såväl dagens befolkning som hos framtida generationer.

Hur har....?

Det lokala sammanhanget och de socio-demografiska faktorerna har stor betydelse för vilka metoder och aktiviteter som fungerar bäst för att skapa engagemang för de miljörelaterade hållbarhetsfrågorna. Med en aktionsforskningsansats ges goda förutsättningar att fånga upp de hållbarhetsfrågor som de boende känner störst engagemang för.

2. I en effektiv kommunikationsstrategi används med fördel en kombination av olika kommunikationskanaler och metoder för att nå ut till och skapa engagemang hos de lokala målgrupperna.

3. Det är viktigt att bygga på idéer och engagemang från lokala nyckelaktörer och personer med stort intresse för hållbarhetsfrågorna. En rekommendation är att försöka identifiera och involvera dessa tidigt

i projektet, till exempel genom att bjuda in dem till fördjupade diskussioner.

4. Gemensamma mötesplatser och plattformar med hållbarhet i fokus som samtidigt stärker den sociala hållbarheten är viktiga för att i förlängningen påverka attityder och beteenden i mer hållbar riktning.

5. I de fall där initiativet drivs som ett avgränsat projekt rekommenderas att redan från början fundera över hur det engagemang som skapas genom aktiviteterna ska leva vidare efter projektets slut, t.ex. genom att så tidigt som möjligt låta lokala aktörer ta över ansvaret för olika projektaktiviteter.

6.