

EN PROJEKTBEKRIVNING

NYTTAN MED ALLMÄNNYTTAN

INNEHÅLL

FÖRORD	3
BAKGRUND OCH SYFTE	4
PROJEKTETS OMFATTNING	5
Tre delstudier	5
Upplägg och tidplan	6
Forskarnas delstudier	7

FÖRORD

Den nya lagen för allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag trädde i kraft den 1 januari 2011. I och med den nya lagen introducerades ett nytt begrepp – affärsmässiga principer – i svensk lagstiftning. Som en följd av detta har en stor del av diskussionen inför och efter att den nya lagen infördes kommit att handla om just den affärsmässiga allmännyttan.

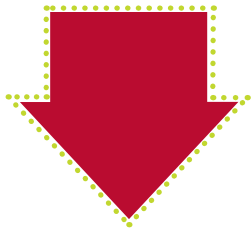
I syfte att hjälpa till att tolka, analysera och implementera den nya lagen har SABO gett ut ett antal skrifter som exempelvis ”Ägardirektiv till allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag”, ”En modell för kommunal borgensavgift”, ”Tillåtet statsstöd på svaga bostadsmarknader” och ”Marknadsmässigt avkastningskrav på allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag”.

Under 2013 startade vi också utvecklingsprojektet – Nyttan med Allmännyttan – där vi fokuserar på de allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolagens samhällsansvar. Hur arbetar och kombinerar de allmännyttiga bostadsföretagen sitt samhällsansvar med affärsmässigheten? Hur kan de följa upp och mäta resultaten av det samhällsansvar de tar? För att göra detta har ett antal forskare fått i uppgift att studera dessa frågor under de närmaste två åren. Projektet beräknas bli färdigt under 2015.

Stockholm i juni 2014

Fräs Therese Berg, Chef Boende och Juridik på SABO

BAKGRUND OCH SYFTE



Syftet med projekt är följande:

- ✓ Att tydliggöra frågan om allmännyttans samhällsansvar.
- ✓ Att beskriva hur de allmännyttiga bostadsföretagen arbetar med samhällsnyttiga insatser samt sociala investeringar och projekt och analysera detta i ljuset av gällande regelverk.
- ✓ Att ta fram metoder för att bedöma, beräkna och följa upp värdet av sociala projekt och investeringar som de allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolagen gör.

Den 1 januari 2011 trädde Lag (2010:879) om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag i kraft. Syftet med lagen är bland annat att klargöra att kommunerna har rätt att driva allmännyttiga bostadsaktiebolag men att det måste ske i sådana former att konkurrensen inte snedvrids. I lagen slås fast att de allmännyttiga bostadsaktiebolagen ska verka i ett allmännyttigt syfte och enligt affärsmässiga principer. I det allmännyttiga syftet ingår ett samhällsansvar och det är kommunen som ska klargöra avsikten med ägandet och vilken nytta det förväntas tillföra kommunen och dess invånare samt de grundläggande ekonomiska, sociala och ekologiska utgångspunkterna för verksamheten.

Efter att lagen infördes har frågan om allmännyttans affärsmässighet dominerat diskussionen. Det har skapat en osäkerhet om vilken roll allmännyttan kan spela i framtiden och hur allmännyttan kan kombinera samhällsansvar med kravet på affärsmässighet samt hur kommunerna kan använda sina kommunala bostadsaktiebolag.

Hur kombinerar då bostadsbolagen affärsmässighet med samhällsansvar? Det finns inte mycket forskning gjord på området. I Boverkets rapport "Socialt hållbar stadsutveckling", utgiven 2010 konstateras att det finns ett fåtal utvärderingar och mätningar av de ekonomiska konsekvenserna av boenderelaterade åtgärder. Rapportens författare drar slutsatsen: "Om ekonomiska utvärderingar av sociala insatser saknas i det urbana utvecklingsarbetet, är risken stor att sociala effekter inte får någon central plats när andra stora samhälleliga insatser diskuteras, såsom exempelvis infrastruktursatsningar."

SABO vill därför med projektet Nyttan med Allmännyttan bidra till mer forskning på området. Syftet är att ge medlemsföretagen och deras ägare stöd i frågan om hur de kan kombinera samhällsansvar och affärsmässighet och därför har ett antal forskare engagerats för att studera detta mer ingående.

PROJEKTETS OMFATTNING

TRE DELSTUDIER

Projektet har delats upp i tre olika delstudier:

1. Att tydliggöra frågan om allmännyttans samhällsansvar

I det allmännyttiga syftet som ett kommunalt bostadsföretag har ingår ett samhällsansvar. I denna del ställs frågan vad ett allmännyttigt kommunalt bostadsföretags samhällsansvar innebär. Begreppen samhällsnytta, sociala investeringar och sociala projekt diskuteras och definieras. Hur förhåller sig detta till lagen om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag?

2. Att beskriva hur de allmännyttiga bostadsföretagen arbetar med samhällsnyttiga insatser samt sociala investeringar och projekt och analysera detta i ljuset av gällande regelverk

Genom att använda både kvantitativa och kvalitativa metoder görs en inventering av hur de allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolagen arbetar med samhällsansvaret idag. I den kvantitativa delen ska både kommunala bostadsaktiebolag och deras ägare, kommunerna, tillfrågas.

3. Att ta fram metoder för att bedöma, beräkna och följa upp värdet av sociala projekt och investeringar som de allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolagen gör

Det finns olika sätt att mäta och redovisa samhällsnyttiga och sociala insatser. Få av dessa har dock applicerats på, testats eller utvecklats ur ett allmännyttigt kommunalt bostadsaktiebolags perspektiv. I denna del av studien ska forskarna testa befintliga metoder men också ta fram nya metoder som de allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolagen och deras ägare kan använda sig av för att bedöma, beräkna och följa upp värdet av de sociala projekt och investeringar de arbetar med. Detta ska göras både ur ett företagsekonomiskt och ett samhällsekonomiskt perspektiv. På så sätt kan de allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolagen och kommunerna beräkna företagsnyttan respektive samhällsnyttan av de sociala insatser och projekt som de allmännyttiga bostadsbolagen bidrar med.



UPPLÄGG OCH TIDPLAN

Projektet startade i april 2013 och ska pågå under två år. Tapio Salonen, Malmö högskola har anlitats som forskningsledare. Forskningsledaren har kontrakterat utvalda forskare från olika universitet och högskolor, som tillsammans ska bedriva forskning kring de uppsatta delstudierna.

Projektledare är Fräs Therese Berg, SABO. Till projektet hör även en projektgrupp, bestående av representanter från SABO och Sveriges Kommuner och landsting, samt en referensgrupp bestående av representanter från allmännyttiga bostadsaktiebolag, kommuner och Hyresgästföreningen. De bostadsbolag som ingår i referensgruppen är AB Botkyrkabyggen i Stockholm, Familjebostäder i Göteborg AB, AB Gavlegårdarna i Gävle, Gårdstensbostäder i Göteborg, Hyresbostäder i Norrköping AB, MKB Fastighets AB i Malmö, AB Nynäshamnsbostäder, AB Stora Tunabyggen i Borlänge, AB Stångåstaden i Linköping och Örebrobostäder AB. Representanter från kommunerna kommer från Göteborg, Halmstad, Jönköping, Karlstad och Norrköping. Hyresgästföreningen representeras av en person från Hyresgästföreningen Riksförbundet.

Löpande under projektets gång ska ett antal dialogseminarier hållas. På dessa seminarier träffas forskare och referensgrupp för att diskutera och kommentera forskningsresultaten. Resultaten från projektet kommer att kommuniceras löpande via exempelvis SABOs hemsida, www.sabo.se.

I slutet av mars 2015 beräknas projektet vara färdigt.

FORSKARNAS DELSTUDIER

Tapio Salonen – Vilken roll har Allmännyttan på den lokala bostadsmarknaden och har den förändrats sedan 1990-talet?

Tapio Salonen, professor i socialt arbete, Malmö högskola, gör en sammanhållen analys av förändringar av lokala bostadsmarknader i Sverige under de senaste årtiondena och då särskilt de allmännyttiga bostadsföretagens roll och funktion. Hur ser variationerna ut när det gäller allmännyttans ställning utifrån dess storlek och profil i landets kommuner? Vilka slags trender i den lokala bostadsförsörjningen kan skönjas särskilt när det gäller hushållens socioekonomiska sammansättning?

Utifrån offentlig statistik beskrivs och analyseras de lokala bostadsmarknadernas utveckling de senaste decennierna med fokus på hushållens sammansättning inom olika upplåtelseformer och ägarformer. I vilken grad skiljer sig allmännyttans roll beroende på den lokala bostadsmarknadens karaktär?



Tapio Salonen

Bo Bengtsson – Allmännyttan och bostadspolitiken i går, i dag och i morgon. Institutionella förutsättningar i förändring

Bo Bengtsson, professor statsvetenskap, IBF Uppsala universitet, diskuterar möjliga konsekvenser av den nya lagstiftningen om hyressättning och allmännytta, som nu håller på att implementeras av kommuner, bostadsföretag, organisationer och domstolar. En första utgångspunkt för kapitlet är att allmännyttans roll och förutsättningar inte kan förstås utan att de relateras till övriga inslag i den – helt unika – svenska bostadsregimen: kommunernas ansvar för bostadsförsörjningen, systemet för hyressättning, organisationernas roll, regler och förutsättningar för andra upplåtelseformer etc. En andra utgångspunkt är att bostadsförsörjning och bostadspolitik är starkt stigberoende: de upplåtelseformer och andra institutionella förutsättningar som etableras vid tidpunkt 1 och institutionaliseras vid tidpunkt 2 är mycket svåra att förändra vid tidpunkt 3.

De nyligen genomförda förändringarna i den svenska bostadsregimen, som presenterats som en anpassning till EUs konkurrenslagstiftning, är särskilt intressanta i detta perspektiv. Här ser det faktiskt ut som om ett ”yttre hot” har framtvingat en tämligen grundlig förändring av förutsättningarna, men vad som händer i implementeringsfasen är alltså högst oklart. Fram till nu har den svenska bostadsregimen visat sig vara synnerligen uthållig och motståndskraftig. Trots allt tal om systemskifte och trots ändrade ekonomiska förutsättningar gäller i stort sett samma institutionella förutsättningar som för 40–50 år sedan: en generell bostadspolitik baserad på kommunägda företag och kollektivt förhandlade hyror.

Frågan är alltså om den nya lagstiftningen innebär slutet på detta. Hur kommer allmännyttans samhällsansvar att utvecklas då företagen blir affärs-
mässiga? En avgörande punkt blir hur kommunerna kommer att tolka den konkreta innebörden av att de allmännyttiga bostadsföretagen ska ”främja bostadsförsörjningen” i kommunen och erbjuda hyresgästerna möjlighet till boendeinflytande och inflytande i bolaget.



Bo Bengtsson

MIKAEL WALLERSTEDT



Hans Lind

Hans Lind – Behövs allmännyttan för bostadsbyggandet – och i så fall varför?

Hans Lind, professor fastighetsekonomi, KTH Stockholm, fokuserar på de allmännyttiga bostadsföretagens roll för bostadsbyggandet. Hans kommer att utgå från perioden efter andra världskriget och ställer frågan varför staten inte nöjde sig med att bara ge ekonomiska subventioner till privata aktörer utan även bidrog till att det skapades offentliga aktörer som direkt producerade bostäder. En teori bakom detta är att privata aktörers beteende på en marknad som producerar långsiktigt hållbara varor är extra svår att förutsäga. Ökad produktion idag för en privat aktör på en marknad med begränsad konkurrens innebär ju lägre priser i framtiden. Då kan det vara rationellt att hålla nere produktionen idag även om projektet idag är lönsamt om man betraktar det isolerat. Detta kan innebära att det ur ett övergripande samhällsperspektiv behövs en aktör som inte agerar strategiskt och långsiktigt utan enbart ser till lönsamheten i det enskilda projektet. I dagens situation med höga priser/hyror och låg bostadsproduktion är frågan om behovet av en offentlig aktör på marknaden för bostadsbyggande särskilt intressant. Vilken roll kan allmännyttan ha som byggare när kravet på affärsmässigt agerande och lönsamma projekt finns?



Karolina Windell

Karolina Windell – Affärsnytta och samhällsnytta i samspel och konkurrens

Karolina Windell, ekon. dr. i företagsekonomi, vid Score på Stockholms universitet och Handelshögskolan i Stockholm, kommer inom ramen för forskningsprojektet att bidra med en text om hur idéer och föreställningar om affärsnytta och samhällsnytta har diskuterats och förändrats i näringslivet över tid. Kapitlet syftar till att sätta in kraven på samhällsnytta och affärsmässighet i de allmännyttiga bostadsbolagen i ett större sammanhang.

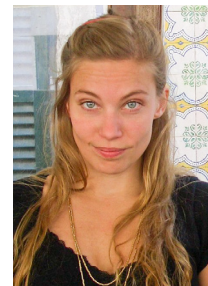
Under de senaste femton åren har uppfattningen om vad som är näringslivets ansvar förändrats radikalt. Synen på företags samhällsansvar har utvidgats, vilket har resulterat i att företag i dag lägger allt mer resurser på att kommunicera och hantera sitt sociala ansvar – ofta under etiketten Corporate Social Responsibility (CSR). För dryga decenniet sedan var det få företag som talade aktivt om sitt sociala ansvar och sitt samhällsengagemang, i dag är det knappt något större företag som inte skulle hålla med om att de har ett ansvar för samhället – utöver det som lagen kräver.

Föreställningar om vad som är företags samhällsansvar är något som genomgår en kontinuerlig förändring. Diskussionen om samhällsansvar går tillbaka till 1950-talet, då frågan diskuterades bland affärsmän i USA. I perioder har det i Milton Friedmans anda argumenterats för att företags samhällsansvar endast sträcker sig till att producera varor och tjänster, att säkerställa lönsamhet, anställa personal och betala skatt. I andra faser har uppfattningen om företags samhällsansvar varit långt vidare. Vi befinner oss nu i en tid då uppfattningen om företags samhällsansvar har vidgats långt bortom Milton Friedmans idéer. Det innebär även att samhällsansvar i dag inte längre ses som något tärande – som något som konkurrerar med företagets affärer – i stället är den dominerande

retoriken att samhällsansvar är något som stärker företagets affärer. Samtidigt är det uppenbart att det finns tillfällen och sammanhang då det uppstår konflikter mellan olika nyttor – eller värden om man så vill – där kravet på lönsamhet kommer i konflikt med kravet på att bidra till samhället.

Emma Holmqvist – Kommunpolitikernas syn på allmännyttan

Emma Holmqvist, fil dr kulturgeografi, IBF Uppsala universitet, ställer frågan hur de politiska partierna ser på allmännyttans framtid i kommunen? Vilken roll anser de att allmännyttan har att spela på bostadsmarknaden? Och hur anser de olika politiska partierna att bostadsfrågan för de svagaste bostadskonsumenter ska lösas? Genom att gå ut med en enkät riktad direkt till partirepresentanter i utvalda kommunstyrelser ska Emma söka svar på dessa frågor.



Emma Holmqvist

Anders Kjellström – Vilken spelplan för bostadspolitik, juridik eller politik?

Anders Kjellström, fil och jur.kand har varit verksam inom EU-rätten sedan tidigt 1990-tal och publicerat fem böcker i olika EU-rättsliga frågor. Han har dessutom arbetat både för EU-kommissionen och Ministerrådet.

I sin rapport gör han en genomgång av vad EU-rätten kan betyda för svensk bostadspolitik och bedömer det nationella handlingsutrymme som föreligger.



Anders Kjellström

Martin Grander – Sociala satsningar på affärsmässiga villkor

Martin Grander, doktorand på Malmö högskola, studerar hur de allmännyttiga kommunala bostadsföretagen arbetar med samhällsnyttiga insatser. Genom empiriska underlag i form av enkäter, dokumentstudier och intervjuer sker kartläggning och analys av de allmännyttiga bostadsbolagens arbete, men också av kommunens förhållningssätt till sina allmännyttiga bostadsbolag. Utifrån de förändrade förutsättningarna på bostadsmarknaden är det särskilt intressant att undersöka om och i så fall hur arbetet med samhällsnyttiga insatser har förändrats efter att den nya lagstiftningen trädde i kraft. Vilka har konsekvenserna blivit av den förändrade lagstiftningen? Hur hanterar bolagen och kommunerna arbetet med samhällsnyttiga insatser utifrån krav på marknadsmässighet och avkastning?



Martin Grander



Gunnar Blomé



Stig Westerdahl



Ingvar Nilsson



Anders Wadeskog

Gunnar Blomé och Stig Westerdahl – Att mäta affärsnytta

Gunnar Blomé, fil dr fastighetsvetenskap, och Stig Westerdahl, docent fastighetsvetenskap, båda Malmö högskola, fokuserar på företagsnyttan av sociala insatser. När de allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolagen i enlighet med den nya lagstiftningen ska agera affärsmässigt får det konsekvenser för deras egna redovisningar. Av proposition till lagen för allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag framgår att företagen måste lägga vinst vid underlag och dokumentation. Lagen föreskriver att bolagen får göra sociala insatser om det är lönsamt för företaget; ger företagsnytta. Vi vet också från olika studier att en rad åtgärder av detta slag redan genomförs. Syftet med denna del av projektet är att se hur bolagen idag redovisningsmässigt hanterar dessa socialt präglade insatser och i ett nästa steg ta fram metoder för att bedöma, beräkna och följa upp värdet av sociala projekt och investeringar som de allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolagen gör. De sociala projekt och investeringar som bolagen genomför antas få både samhälleliga och företagsekonomiska konsekvenser.

Ingvar Nilsson och Anders Wadeskog – Samhällsekonomiska kalkyler för socialt och fysiskt integrerade insatser

Ingvar Nilsson och Anders Wadeskog, SEE AB, arbetar med samhällsekonomiska kalkyler för socialt och fysiskt integrerade insatser i så kallade utsatta bostadsområden, oftast i miljonprogramsområden. I många sådana bostadsområden föreligger två parallella problem – ett urgröpt fastighetskapital och ett eroderat socialt kapital. Båda dessa delar är förknippade med stora samhällskostnader. Tidigare studier pekar på att de sociala kostnaderna är betydligt högre än fastighetskostnaderna.

Med detta bidrag vill de illustrera hur man kan väva samman ett fysiskt renoveringsarbete av fastighetsbeståndet med en social mobiliseringsprocess och en utveckling av det sociala kapitalet i ett bostadsområde. Nilsson och Wadeskog kommer att göra detta genom att i ett konkret miljonprogramsområde med cirka 1 700 lägenheter integrera en social investeringskalkyl med en fastighetskalkyl för att på så sätt tydliggöra hur samhällets resurser kan användas mer effektivt än idag. Detta kommer att presenteras i form av ett socioekonomiskt bokslut.

Kontaktperson på SABO

Fräs Therese Berg, Chef Boende och Juridik, 08-406 55 53, therese.berg@sabo.se

NYTTAN MED ALLMÄNNYTTAN

Den nya lagen för allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag trädde i kraft den 1 januari 2011. I och med den nya lagen introducerades ett nytt begrepp – affärsmässiga principer – i svensk lagstiftning. Som en följd av detta har en stor del av diskussionen inför och efter att den nya lagen infördes kommit att handla om just den affärsmässiga allmännyttan.

I utvecklingsprojektet – Nyttan med Allmännyttan – fokuserar vi på de allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolagens samhällsansvar. Hur arbetar och kombinerar de allmännyttiga bostadsföretagen sitt samhällsansvar med affärsmässigheten? Hur kan de följa upp och mäta resultaten av det samhällsansvar de tar? För att göra detta har ett antal forskare fått i uppgift att studera dessa frågor under de närmaste två åren. Projektet beräknas bli färdigt under 2015.



SABO SVERIGES ALLMÄNNYTTIGA BOSTADSFÖRETAG

Besöksadress Drottninggatan 29, Box 474, 101 29 Stockholm

Tel 08-406 55 00, fax 08-20 99 04, hemsida www.sabo.se, e-post info@sabo.se