



Handlingsplan Social Hållbarhet

”Landshövdingen 1 och Rosengård 131:25”

Trianon Rosengård Centrum AB 556730-3168

17 maj 2021

## Handlingsplan social hållbarhet, Trianon Rosengård Centrum AB

### Bakgrund

Trianon har under drygt fem år bedrivit utveckling och upprustning av Rosengård centrum. Inne i centrat har det gjorts omfattande fysiska ombyggnationer för att förbättra förutsättningarna för verksamheter att kunna etablera sig och bli långsiktigt hållbara. Verksamheterna är idag en mix av butiker, föreningsverksamheter och samhällsservice, som bidrar till arbetsplatser, samt ett stort serviceutbud till närområdet. Det finns en uttalad strategi att nystartade verksamheter ska kunna etablera sig i mindre lokaler för att efterhand kunna flytta till större i takt med att verksamheten växer. Förra året (2020) etablerade sig en helt ny form av livsmedelsbutik med mat från hela världen i RGC, Bazaar Food Market. I samband med etableringen anställdes cirka 60 arbetslösa personer från Rosengård och personalen har idag en interkulturell sammansättning, samt språkrepresentation från flertalet länder runt om i världen. Vi ser att besöksantalet till centrat ökar för varje vecka och hade förmodligen varit ännu högre om inte pandemin och medföljande restriktioner hade påverkat verksamheterna under 2020.

Redan i Malmökommissionens slutrapport klargjordes skillnaden i levnadsvillkor mellan människor i olika stadsdelar i Malmö. Då (2013) skilde det i genomsnitt sju år i medellivslängd mellan en Rosengårds- och en Limhamnsbo. En oacceptabel skillnad i en så pass liten stad. Malmökommissionen la fram ett antal förslag för att utjämna skillnaderna. Ett av förslagen var "Amiralsstaden" för att skapa ett socialt hållbart Malmö. Tanken var att den fysiska planeringen skulle bidra till att minska ojämlika förutsättningar lokalt och på längre sikt även för hela Malmö. Amiralsstaden inkluderar ett antal olika stadsutvecklingsprocesser som utgår från station Rosengård. *En av delsatsningarna är nyproduktionen på fastigheten, Landshövdingen 1, Rosengårds Centrum.*

Behovet av att bryta den socioekonomiska segregationen i Rosengård är stort. Sysselsättningsgraden är anmärkningsvärt låg. Mer än hälften av eleverna går ut grundskolan utan fullständiga betyg. Att fler människor kommer i arbete och att de som redan har arbete väljer att flytta till området är avgörande för att bryta utanförskapet. Det behövs flera moderna och attraktiva lägenheter i blandad bebyggelse för att locka dessa målgrupper. Området präglas idag av separeringsteorin, där den fysiska miljön delar upp arbete, bostad och handelscentrum. I linje med ett modernt stadsutvecklingsperspektiv vill vi tillföra nya bostäder i nära anslutning till centrat för att bryta separeringen. Nyproduktionen bidrar dessutom fysiskt till en utjämning av nivåskillnaderna i stadsmiljön.

Trianon bedriver ett omfattande arbete med social hållbarhet inom hela fastighetsbeståndet och har givit ut den första hållbara hybridobligationen (500 miljoner SEK) med ett socialt och miljömässigt ramverk i Norden (maj 2019). Ramverket beskriver konkret tio olika mål för att uppnå en social- och miljömässig hållbarhet i olika områden som behöver stärkas socioekonomiskt när det gäller att få fler arbetslösa hyresgäster i arbete, uppnå en ökad trygghet i området genom till exempel investeringar i belysning, utemiljöer, etc., samt bygga och renovera så att en bred målgrupp kan efterfråga bostäderna. Ett sätt är till exempel att ställa sociala krav i upphandlingen av nyproduktionen. Obligationen löper om fem år och omfattar områdena Rosengård, Lindängen, Hermodsdal, Sofielund och Östervärn. Uppföljning av obligationens mål görs årligen i form av en investerarrapport.

## 1 – Affordable housing

Ett av de absolut viktigaste målen för att skapa social hållbarhet i området är att skapa attraktiva bostäder som kan efterfrågas av en bred målgrupp i olika socioekonomiska nivåer, dvs. även låginkomsttagare. Detta för att öka kvarboendet, då många idag inte hittar alternativ inom området när de vill göra boendekarriär. Trianon har i tidigare projekt uppnått goda resultat med mycket kostnadseffektiva lägenheter och har utvecklat en modell för detta där vi i ett mycket tidigt stadiet gör ett samarbetsavtal tillsammans med tilltänkt entreprenör. I detta fall PEAB där vi kommer överens om ett "målpris" för entreprenaden. Lyckas entreprenören hålla detta pris när de i sin tur går ut och frågar sina entreprenörer får de entreprenaden. På så sätt kan vi pressa entreprenadkostnaden i alla led. I nyproduktionen i Rosengård kommer Trianon att bygga med det statliga investeringsstödet.

Detsamma gäller för bostadsrättsdelen där vi via en marknadsundersökning som är gjord i Vinnovaprojektet "Bostäder för alla" fått fram att ett lågt pris på bostadsrätterna är direkt avgörande för attraktiviteten och viljan att köpa en bostadsrätt. Det befintliga beståndet av bostadsrätter på norra sidan Amiralsgatan säljs idag till jämförelsevis mycket låga priser, vilket gör utmaningen extra svår. Trianon har i samverkan med ett antal andra aktörer bland annat Malmö stad, SEB, Peab, Malmö Universitet fått beviljat medel för ett Vinnovaprojekt som ska undersöka möjligheterna att sänka trösklarna mellan olika upplåtelseformer genom nya finansieringsformer som riktas mot att stärka hushållets förmåga att efterfråga en ny bostad. Projektet kommer att undersöka möjligheterna att hitta en ny finansieringsmodell som täcker kravet på 15 procent. Projektet avslutas hösten 2021.

### **Mål:**

- *Att kunna erbjuda lägenheter med rimlig hyra och pris till en bred målgrupp.*

- *Ny finansieringsmodell som gör det möjligt för fler att köpa en nyproducerad bostadsrätt.*
- *Undersöka om blandade upplåtelseformer bland bostäder bidrar till socioekonomisk integration*

<b>Aktivitet</b> <i>Vilka aktiviteter behövs för att nå målen?</i>	<b>Beskrivning</b> <i>Beskriv aktiviteten kort</i>	<b>Tidplan</b> <i>När sker aktiviteten/ i samband med...</i>	<b>Medverkande &amp; Ansvar</b> <i>Planering/resurser/fördelning</i>	<b>Uppföljning</b> <i>Beskriv hur arbetet följs upp</i>
Ett samverkansavtal tillsammans med tilltänkt entreprenör för uppförande av 129 lägenheter (hyres-bostadsrätter)	Trianon tecknar avtal med PEAB	Avtal underskrivet 2017	Trianon och PEAB	Uppföljning efter projektets färdigställande
Bostäder byggs med statligt investeringsstöd	Ansökan om statligt investeringsstöd till Länsstyrelsen	2022	Trianon	Uppföljning efter projektets färdigställande och i enlighet med reglerna för investeringsstödet
En mycket tajt byggprocess med täta avstämningar för att kunna hålla målpriiset så investeringsstöd kan sökas, samt bostadsrätterna hamnar rätt i slutpris.	Under hela byggprocessen ha täta avstämningar med byggaren så att onödiga kostnader och spilltid undviks.	Före och under byggprocessen 2022-2024	Trianon, PEAB och underentreprenörer.	Uppföljning efter projektets färdigställande
Ny finansieringsmodell för bostadsrätter för hushåll som saknar kapital till kontantinsats	Undersöka möjligheterna för en alternativ finansieringsform för hushåll som saknar pengar till	Vinnovaprojektet pågår fram till hösten 2021, då en modell för finansiering förhoppningsvis är framtagen.	Vinnova, Trianon, Peab, Malmö stad, SEB, Grenspecialisten och Malmö Universitet	Hösten 2021 avslutas Vinnovaprojektet. Etablering av modellen förväntas ske under säljstart hösten 2022.

	kontantin-sats			
Blandade upplåtelseformer	Undersöka om blandade upplåtelseformer bidrar till socioekonomisk integration	Från inflytt och fem år framåt	BRF och Trianon som hyresvärd	Tre till fem år efter inflytt av boende.

## 2 – Jobbskapande åtgärder

Praktikplatser och visstidsanställningar kommer att tillhandahållas genom Trianons entreprenör PEAB. Entreprenören ska inte bara ta emot praktikanter utan även ha utbildade och utvalda handledare som kan fungera som förebilder och inspirationskällor till praktikanterna.

Det kommer finnas utrymme för att ta in praktikanter för fastighetsskötseln under driftsfasen av bostäderna. Trianon ser gärna att detta sker i samarbete med övriga byggaktörer i Rosengård.

Vi erbjuder ungdomar sommarjobb inom ramen för vår hållbara hybridobligation. Framförallt till våra boende i ovan nämnda områden som omfattas av ramverket.

### Mål:

- *De som utför praktiken ska få en arbetslivserfarenhet som kan leda till en anställning eller vidareutbildning.*
- *Praktikplatserna kan också bidra till att personerna upptäcker ett nytt yrke, eller att de får möjlighet att avlägga sina lärlingstimmar för att få en yrkesexamen.*
- *Barn till boende ska erbjudas möjlighet till sommarjobb för att få arbetslivserfarenhet*
- *Bidra till etablering av verksamheter som tar socialt ansvar genom att anställa arbetslösa personer boende i Rosengård.*
- *Etablera en byggskola i Rosengård tillsammans med Peab*

<b>Aktivitet</b> <i>Vilka aktiviteter behövs för att nå målen?</i>	<b>Beskrivning</b> <i>Beskriv aktiviteten kort</i>	<b>Tidplan</b> <i>När sker aktiviteten/ i samband med...</i>	<b>Medverkande &amp; Ansvar</b> <i>Planering/resurser/fördelning</i>	<b>Uppföljning</b> <i>Beskriv hur arbetet följs upp</i>
Inledande diskussion med ASF om praktikplatser	Bolaget åtar sig att informera sina leverantörer och	Start juli 2022	Trianon, ASF, BOOST och PEAB	Uppföljning senast två månader efter

men även med BOOST FC Rosengårds arbetsförmedling.	entreprenörer om att ASF och BOOST kan vara behjälpliga och rådgivande i arbetet med att anställa praktikanter.			färdigställande av nyproduktion.
Upphandling med sociala klausuler i nyproduktion i avtal med PEAB	Upphandlad entreprenör PEAB tar emot cirka fem arbetslösa ungdomar från Rosengård	I samband med byggstart i juli 2022	Affärsutveckling och projektledning i Trianon samt PEAB	Uppföljning under tiden och avstämning senast två månader efter projektets färdigställande
Anställning av sommarjobbare	Erbjuda 100 ungdomar sommarjobb i områden som omfattas av Trianons ramverk för hållbara obligationen där även Rosengård ingår.	Sommarlov 2021 och kommande somrar	Ungdomar som bor i Trianons områden framförallt i Lindängen, Hermodsdal, Sofielund och Rosengård.	Avstämning efter sommaren 2021 och fram till sommaren 2024. Detta rapporteras också i Trianons årliga rapport för Hybridobligationen.
Erbjuda praktikplatser i förvaltningen via sociala klausuler som är ett av målen i hybridobligationen.	30 tjänster eller praktikplatser för fastighetskötseln via entreprenörer	Löpande med start 2019-2024	Trianon och entreprenör för fastighetskötsel eller städ.	Uppföljningen årligen i rapporten för Hybridobligationen. Nästa uppföljning maj 2021
Avtal med sociala entreprenörer	Göra avtal med sociala lokala entreprenörer för skötsel och förvaltning	Avtal med Yalla Trappan Rosengård om städning av hela Rosengård centrum	Trianon och Yalla Trappan Rosengård.	Uppföljning löpande under avtalstiden mellan januari 2021-december 2024

Etablera minst tio verksamheter och handlare som tar ett socialt ansvar i Rosengårds centrum samt nyproduktionen som planeras	Medverka till etablering av handlare och aktörer som bidrar till anställningar lokalt i området.	Löpande	Trianon och tilltänkta aktörer i Rosengård centrum.	Uppföljning löpande fram till 2024
Peab byggskola	Starta upp Peab byggskola i bottenplan på södra byggrätten (Von Rosensväg) för att visa fler vägen till byggbranschens olika yrkeskategorier.	Skolan startar i samband med färdigställande av byggnationen	Trianon och Peab	Uppföljning efter färdigställande och inflytt i lokalerna

### 3 – Riktade insatser mot barn och unga

Under byggperioden kommer Trianon eller PEAB samarbeta med Rosengårdsskolan och Värner Rydénsskolan för att rekrytera sommarjobbare eller för att informera i skolan om yrken inom byggbranschen för att locka fler ungdomar till byggbranschen.

#### Mål:

- Locka fler ungdomar till byggbranschen och upptäcka nya yrken.
- Stärka hälsa och välbefinnande hos barn och unga genom satsningar i samarbete med Stiftelsen Momentum. En allmännyttig stiftelse som ska investera i barn och ungas uppväxtvillkor i Rosengård, Lindängen, Hermodsdal och Nydala. T ex aktiviteter som läxhjälp, servera frukost i skolorna, basketträning, cirkusskola, läseambassadörer, simskola, etc.

Aktivitet <i>Vilka aktiviteter behövs för att nå målen?</i>	Beskrivning <i>Beskriv aktiviteten kort</i>	Tidplan <i>När sker aktiviteten/ i samband med...</i>	Medverkande & Ansvar <i>Planering/resurser/fördelning</i>	Uppföljning <i>Beskriv hur arbetet följs upp</i>
Samarbete med	Information om yrken i	Under produktionstid	Barn och ungdomar i Rosengård, Trianon, PEAB	Avstämning efter

skolorna i närområdet	byggbranschen och fastighetsbranschen	av fastigheterna 2022-2024		fastigheterna är färdigbyggda och inflyttade år 2024
Stärka sysselsättning och hälsa hos barn och unga	Aktiviteter som ordnas genom stiftelsen i samarbete med Trianon	Efter skoltid, på lov under året	Stiftelsen Momentum i samarbete med MKB och Trianon.	Kontinuerlig avstämning
Samarbete med nya biblioteket i Rosengård	Läsläsning, bokkollo på somrarna, läseambassadörerna som läser för barnen i området och ute på gårdarna i Rosengård	När biblioteket invigs juni 2022	Trianon, biblioteket Rosengård och stiftelsen Momentum (MKB och Trianons stiftelse för att stärka uppväxtvillkoren för barn och unga i Rosengård, Hermodsdal och Lindängen <a href="http://www.stiftelsen-momentum.se">www.stiftelsen-momentum.se</a> )	Uppföljning från inflytt 2022 juni och årligen kommande fem år.

### 3 – Lokaler, mötesplatser och delningslösningar

#### *Gemensam tvättstuga i nyproduktionen*

Fastigheterna kommer att inrymma 129 lägenheter och förses med ett så kallat "tvättotek" med gemensam tvättstuga och tillhörande vardagsrumskänsla som skapar möjligheter för de boende att umgås och skapa relationer. Trianon har för avsikt att tillsammans med de boende utveckla en trivsamt yta i bottenplanet som kan ha koppling till den gemensamma gården ut- anför.

#### *Mobilitetslösning och gemensamma resor:*

Bidra med kunskap och erfarenheter från arbetet med delningslösningar i byggherredialogen Segepark för att se om det finns möjlighet att driva en egen bilpool i området i Rosengård.

#### **Mål:**

- *ökad social sammanhållning och hälsa i nyproduktionen på Landshövdingen 1*

<b>Aktivitet</b>	<b>Beskrivning</b>	<b>Tidplan</b>	<b>Medverkande &amp; Ansvar</b>	<b>Uppföljning</b>
<i>Vilka aktiviteter</i>	<i>Beskriv aktiviteten kort</i>	<i>När sker aktiviteten/ i</i>	<i>Planering/resurser/fördelning</i>	



<i>behövs för att nå målen?</i>		<i>samband med...</i>		<i>Beskriv hur arbetet följs upp</i>
Gemensam tvättstuga	Skapa möjligheter till mötesrum i tvättstugan för att stärka relationer boende emellan.	I samband med inflyttning	Trianon	Avstämning efter fastigheterna är färdigbyggda och inflyttade 2024-2025
Skapa möjligheter för egen bilpool på RGC	Bolaget åtar sig att skapa utrymmen för mobilitetslösningar.	Startas under byggnationen	Trianon	Avstämning efter fastigheterna är inflyttade 2024-2025

#### 4 - Sociala lägenheter och ökad tillgänglighet till bostadsmarknaden för hushåll med låga inkomster

Trianon överlåter 15% av de nybyggda hyresrätterna i RGC till Malmö stad för att motverka social och ekonomisk hemlöshet. Syftet är att dessa andrahandskontrakt efter cirka ett år ska kunna överlåtas till hyresgästen och bli förstahandskontrakt. Trianon har också sedan årsskiftet 2020/2021 en ny uthyrningspolicy som underlättar för flera att söka lägenhet i vårt bestånd. Vi har sänkt inkomstkraven från två till en gång hyran, vi godkänner två betalningsanmärkningar, skuldsanering, samt flera former av anställningar till exempel visstids- och timanställning istället för som tidigare endast godkända tillsvidareanställningar. Vi upplåter också 10% av våra lediga lägenheter till hushåll med försörjningsstöd samt ger ett antal lägenheter till lägenhetsenheten varje år.

#### Mål:

- minska den sociala och ekonomiska hemlösheten i Malmö stad, samt möjliggöra för flera att efterfråga en lägenhet i vårt bestånd

Malmö 2021-05-17

---

Anna Heide, Trianon Rosengård Centrum AB