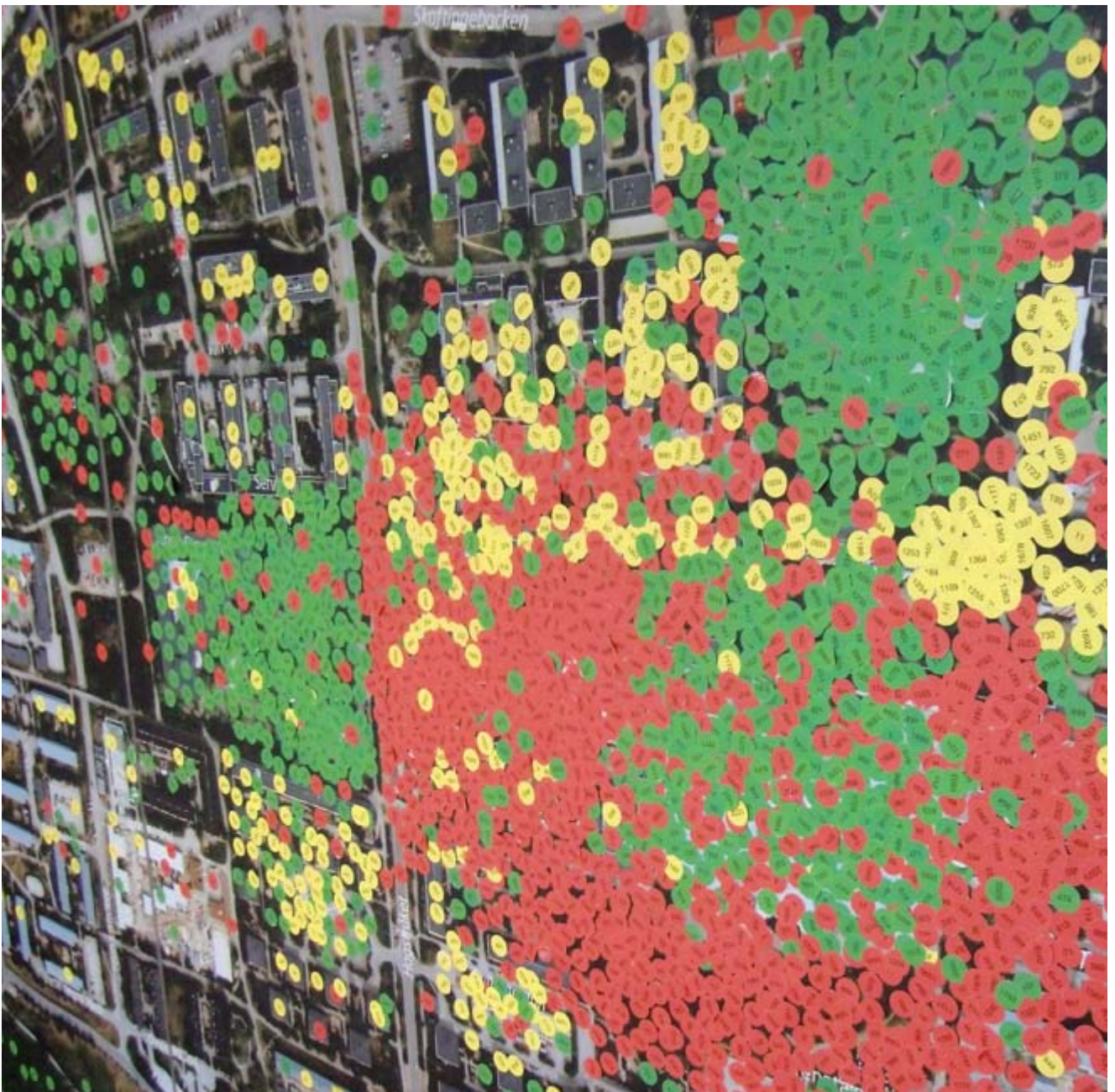


Boendeinflytande i praktiken



Boendeflytande i praktiken

Boverket maj 2010

Titel: Boendeinflytande i praktiken
Utgivare: Boverket maj 2010
Upplaga: 1
Antal ex: 200
Tryck: Boverket internt
ISBN tryck: 978-91-86559-11-3
ISBN pdf: 978-91-86559-12-0

Sökord: Boendeinflytande, boinflytande, delaktighet, deltagande, områdesförnyelse, stadsdelsutveckling, hyresgäster, bostadsområden, exempel, segregation, utanförskap, fastighetsägare, Hyresgästföreningen, kommuner, intervjuer.

Dnr: 212-1815/2010

Omslagsfoto: Bilden visar vägkartan över Husby med de boendes markeringar av bra platser (gröna prickar) respektiver dåliga platser (röda prickar). De gula prickarna visar var man bor. Ulrika Hägred/Boverket

Publikationen kan beställas från:
Boverket, Publikationsservice, Box 534, 371 23 Karlskrona
Telefon: 0455-35 30 50 eller 35 30 56
Fax: 0455-819 27
E-post: publikationsservice@boverket.se
Webbplats: www.boverket.se

Rapporten finns som pdf på Boverkets webbplats.
Rapporten kan också tas fram i alternativt format på begäran.

Boverket 2010

Förord

Rapporten är en sammanställning av aktuella erfarenheter av att satsa på ett reellt boendeflytande i samband med utveckling av bostadsområden. Uppgifterna har huvudsakligen hämtats in genom telefonintervjuer samt studiebesök och personliga intervjuer med företrädare för kommuner och bostadsföretag samt Hyresgästföreningen.

Fokus ligger på hyresrätten och på bostadsområden som präglas av ett utbrett utanförskap och materialet ska ses som exempel på hur man kan arbeta aktivt i sådana områden för att erbjuda hyresgäster ett större inflytande över sitt boende än vad som följer av lag. Eftersom det vanligen är fastighetsägaren som är initiativtagare och huvudaktör i utvecklingsarbetet på områdesnivå är det mestadels fastighetsägarens metoder och förhållningssätt som belyses.

Rapporten är sammanställd av Ulrika Hägred, Rebecka Mogren och Micael Nilsson.

Karlskrona maj 2010

Janna Valik
Generaldirektör

Innehåll

Läsanvisning.....	7
Sammanfattning	9
1. Utgångspunkter	11
Uppdraget.....	11
<i>Bakgrund, syfte och avgränsningar.....</i>	<i>11</i>
<i>Metod och urval.....</i>	<i>12</i>
<i>”Boendeinflytande” eller ”boinflytande”?</i>	<i>12</i>
Verklig makt eller mest information?	12
<i>Olika roller för de boende</i>	<i>13</i>
<i>Olika mål innebär olika arenor och olika huvudaktörer.....</i>	<i>13</i>
<i>Vill alla människor ha utökat boendeinflytande?</i>	<i>14</i>
<i>Olika förutsättningar för aktörerna.....</i>	<i>14</i>
<i>Medbestämmande eller bara information?</i>	<i>14</i>
<i>Skilda förväntningar.....</i>	<i>16</i>
Boendeinflytande enligt lag	16
<i>Lagkrav på boendeinflytande inom allmännyttan</i>	<i>16</i>
<i>Inflytande över bostaden enligt Hyreslagen.....</i>	<i>16</i>
<i>Kooperativ hyresrätt ger mer makt och ansvar åt de boende.....</i>	<i>17</i>
<i>Inflytande över förändringar i bostadsområdet enligt PBL</i>	<i>18</i>
Boinflytande genom Hyresgästföreningen	18
<i>Lokala hyresgästföreningar.....</i>	<i>18</i>
<i>Mer informella ordningar växer fram</i>	<i>18</i>
2. Boendeinflytande i praktiken	21
Förnyelsen av Öster – ett bodemokratiprojekt.....	21
Dialogveckor och hyresgäststyrd upprustning på Järva	25
Samråd i Rågsved.....	27
Representativ demokrati i boendeinflytandet på Ekenäs.....	29
Film som kommunikationsform på Hertsön.....	31
I Hovsjö har de boende majoritet i styrelsen.....	33
Många och enkla sätt att kommunicera med Gottsundaborna	35
Hem till alla på Herrgården	37
Örat mot marken i Holma och Kroksbäck	38
”Graffittisounds” och frö-bytardagar i Seved	40
Vitaliserat boinflytande i Fittja	41
Dalbo lyfte genom Panncentralen	44
3. Exempel på erfarenheter av olika metoder.....	51
<i>Öppna möten med de boende</i>	<i>51</i>
<i>Arbetsgrupper.....</i>	<i>52</i>
<i>Boendeinflytande genom lokala hyresgästföreningar</i>	<i>52</i>
<i>Samverkan med kommunen</i>	<i>52</i>
<i>Vikten av återkoppling.....</i>	<i>53</i>
<i>Möteslokal nödvändig</i>	<i>53</i>
<i>Hembesök ger en personlig relation.....</i>	<i>53</i>
<i>Enkäter och intervjuer.....</i>	<i>53</i>
<i>Lokalisering av bra och dåliga – ofta otrygga – platser</i>	<i>54</i>
<i>Att göra sig tillgänglig</i>	<i>54</i>
<i>Film, Open Space och sociala medier.....</i>	<i>55</i>
<i>Sociala och identitetsskapande aktiviteter.....</i>	<i>56</i>
<i>Deltagande i upprustningen</i>	<i>56</i>
<i>Hyresgäster i bolagsstyrelsen.....</i>	<i>56</i>

4. Slutsatser.....	57
<i>Varför boendeinflytande?</i>	<i>57</i>
<i>Framgångsfaktorer för boendeinflytande.....</i>	<i>58</i>
<i>Social gemenskap behövs som plattform</i>	<i>59</i>
<i>Mer systematiskt erfarenhetsutbyte</i>	<i>60</i>
Referenser.....	61
<i>Tryckta källor</i>	<i>61</i>
<i>Webbplatser.....</i>	<i>61</i>
<i>Intervjuade personer</i>	<i>62</i>

Läsanvisning

Del 1 ger en översikt över utgångspunkter, syfte och avgränsningar. Där finns en teoretisk bakgrund till begreppet boendeinflytande och en genomgång av vilket inflytande som följer av olika lagar samt hur Hyresgästföreningen brukar arbeta med boinflytandefrågor.

Del 2 innehåller berättelser område för område, som speglar hur man har valt att arbeta med boendeinflytande i de bostadsområden som vi har kommit i kontakt med.

I del 3 ges en mer systematisk genomgång av de metoder som går att utläsa ur berättelserna och i del 4 redovisas de mer generella slutsatser man kan dra av materialet.

Sammanfattning

Det här är en sammanställning av aktuella erfarenheter av att arbeta aktivt med boendeinflytande i samband med utveckling av ett bostadsområde. Fokus ligger på stadsdelar med utbrett utanförskap. Rapporten bygger huvudsakligen på intervjuer med representanter för kommunala bostadsföretag och kommuner i cirka 15 stadsdelar, där man som ett led i förnyelsearbetet har valt att arbeta med ett utökat boendeinflytande, det vill säga där man gett de boende ett större inflytande än vad som följer av lag. De personer som har intervjuats har haft ett direkt ansvar för att främja boendeinflytandet i bostadsområdena. Intervjuerna visar på ett brett spektrum av metoder och förhållningssätt. De lokala förutsättningarna och många gånger också de personliga erfarenheterna hos dem som har ansvaret för genomförandet styr i hög grad hur boendeinflytandet kanaliseras. Men det är ändå en del samstämmiga erfarenheter som lyfts fram.

En utmaning som flera av intervjupersonerna vittnar om är att det är svårt att få de boende att engagera sig och komma till möten. Många gånger är det specifika grupper som man upplever att man inte når. Detta går att möta genom att försöka upprätta en mer personlig kontakt med de boende. Decentraliserad fastighetsförvaltning, med lokala kontor och kvartersvärdar, mer småskaliga möten på gårds- eller trapphusnivå, uppsökande verksamhet eller hembesök hos varje enskild hyresgäst är exempel på sådana knep och metoder.

På många håll försöker man tänka i nya banor och till viss del gå ifrån de mer traditionella mötesformerna, till förmån för nya kanaler, som intranät och Facebook. Det gäller att göra sig tillgänglig och skapa många och enkla kanaler för dialog.

Traditionell representativitet tycks generellt sett inte vara något mål när det gäller att involvera de boende i förnyelseprocessen. Det handlar snarare om att ta tag i dem som är villiga att engagera sig och välkomna andra att ansluta sig efter hand.

Det finns flera vinster med att arbeta med ett utökat boendeinflytande. De boende sitter på värdefulla kunskaper om hur bostadsområdet fungerar och i vilka avseenden det fungerar mindre bra. Det kan ta tid att fånga upp de boendes synpunkter men man har många gånger igen detta i ett senare skede, genom att besluten då är väl förankrade och de boende re-

dan är med på vad som ska hända. Även om det som de boende framför inte kommer som en överraskning för hyresvärden, har det stor betydelse att de boende fått möjlighet att uttrycka sin vilja och kan känna sig respekterade och lyssnade på. Genom processen har hyresvärden också möjlighet att bygga upp en relation till dem som bor i bostadsområdet. Boendeinflytande kan dessutom, genom att skapa delaktighet och engagemang, i förlängningen leda till mindre skadegörelse, lägre omflyttning, färre vakanser och minskat hyresbortfall – alltsammans sådant som sparar pengar för hyresvärden.

Några saker framstår som avgörande för att dessa positiva effekter ska uppnås. Det måste ”vara på riktigt” – om man involverar de boende i processen så måste man också vara beredd att verkligen beakta de synpunkter och idéer som kommer fram. Det är nödvändigt att ge en kontinuerlig återkoppling. Det kan vara pedagogiskt viktigt att kunna visa på snabba resultat, samtidigt som ett lyckat utvecklingsarbete kräver långsiktighet och uthållighet i kontakterna med de boende. Det bör också finnas en plan för hur man tar om hand och upprätthåller det engagemang som uppbådats i samband med områdesförnyelsen.

Den här rapporten fokuserar på *fastighetsägarnas* insatser för boendeinflytande vid utveckling av bostadsområden. En erfarenhet är dock att endast en mindre del av de boendes önskemål ligger på fastighetsägarens ansvar. Det är därför helt avgörande att det sker en samverkan med kommunen och med andra berörda aktörer.

Intervjuerna visar att man från fastighetsägarens sida ofta inte skiljer mellan å ena sidan boendeinflytande och å andra sidan sociala och identitetsskapande aktiviteter. Att skapa en förtroendefull relation med och mellan hyresgästerna är grundläggande. En annan förutsättning för boendeinflytande är att hyresvärden tar sitt grundläggande ansvar – för att det är rent, snyggt och tryggt i området. Eller, som någon konstaterade: ”Så länge det brinner bilar varje dag är det förolämpande att fråga vad som behöver göras”.

Även om varje bostadsområde har sina förutsättningar och man måste utgå från den lokala kontexten, bedömer Boverket att det finns en efterfrågan på mer systematisk erfarenhetsåtervinning kring hur man kan involvera de boende i en förnyelseprocess. Det kan handla om att främja nätverk och skapa fler arenor för utbyte av idéer och kunskaper bland dem som arbetar med boendeinflytande i praktiken.

1. Utgångspunkter

Uppdraget

Bakgrund, syfte och avgränsningar

Boverket har regeringens uppdrag att ”sammanställa och utvärdera aktuella erfarenheter och resultat av boendeinflytande i verksamheter som syftar till att utveckla ett bostadsområde. Boverket ska särskilt uppmärksamma boendeinflytande i bostadsområden med utbrett utanförskap.”¹

Det handlar alltså om inflytande i samband med uttalade satsningar på att utveckla ett bostadsområde – inte om det inflytande hyresgäster kan ha över det löpande lägenhetsunderhållet eller annat som ingår i den ordinarie fastighetsskötseln. Fokus ligger också på erfarenheter av att ge de boende ett inflytande *utöver* de minimikrav som följer redan av lag.

En bakgrund till intresset för boendeinflytande är bland annat de positiva erfarenheterna från MKB:s insatser i Holma i början av 1990-talet, där man valde att utgå från de boende i samband med den omfattande områdesförnyelsen där. Gårdstensbostäder är ett annat omtalat exempel på bostadsföretag som var bland de första att tillämpa ett arbetssätt som innebar att man redan från början tog in de boende i processen och lät dem ha en avgörande roll i utvecklingen av bostadsområdet. Gårdstensbostäder har dessutom valt att rekrytera hela bolagsstyrelsen utom ordföranden bland dem som bor i stadsdelen.

Syftet med denna rapport är att beskriva aktuella exempel på metoder och arbetssätt som tillämpas av fastighetsägare, och som innebär att hyresgästerna får ett utökat inflytande över en förnyelseprocess i ett bostadsområde, samt att diskutera vilka erfarenheter som kan dras utifrån exemplen.

En närliggande fråga är i vilken mån och på vilket sätt invånarna i en stadsdel kan utöva ett medborgarinflytande över den övergripande utvecklingen av stadsdelen i förhållande till staden som helhet. Det kommer att behandlas närmare inom ramen för ett annat uppdrag, som syftar till att presentera en kunskapsöversikt över hållbar stadsutveckling med fokus på stadsdelar med utbrett utanförskap.

¹ Regleringsbrev för Boverket 2010, uppdrag 3

Metod och urval

Materialet bygger huvudsakligen på intervjuer med femton personer i tolv kommuner, mestadels per telefon men i vissa fall i samband med studiebesök. Cirka femton stadsdelar berörs av exemplen. Vi har främst talat med personer som är direkt ansvariga för utvecklingsinsatserna ute i bostadsområdena. Det rör sig om befattningar som områdesansvarig, projektledare, förvaltare eller liknande på kommunala bostadsföretag eller kommuner.

De huvudfrågor som ställdes vid intervjuerna var: *På vilka sätt har de boende kunnat ha inflytande över processen? Vilka förändringar har de boende fått vara med och bestämma om? Vilka erfarenheter har ni av det sätt som ni har valt att arbeta med boendeinflytande på? Fördelar? Nackdelar? Problem? Hur skulle ni vilja göra nästa gång?* Intervjuerna har haft möjlighet att granska sammanfattningarna av intervjuerna.

Eftersom uppdraget särskilt avser ”bostadsområden med utbrett utanförskap”, var det naturligt att utgå från de stadsdelar som har lokala utvecklingsavtal² och att vända sig till de lokala samordnarna av dessa avtal, som slussade oss vidare till lämpliga kontaktpersoner. Materialet har kompletterats med andra kommuner och stadsdelar, som bedömts som intressanta i sammanhanget. Men det är inte fråga om något systematiskt eller representativt urval, utan materialet ska ses som exempel på metoder och förhållningssätt och på erfarenheter från satsningar på boendeinflytande i praktiken.

Det är fastighetsägarnas erfarenheter som redovisas. Vi har inte haft möjlighet att inom ramen för den här studien följa upp hur de boende själva uppfattar att boendeinflytandet har fungerat.

”Boendeinflytande” eller ”boinflytande”?

Frågan är om man ska tala om ”boendeinflytande” eller ”boinflytande”. Båda beteckningarna förekommer och det finns ingen etablerad skillnad i betydelse. SABO och Hyresgästföreningen använder begreppet ”boinflytande” och talar bland annat om ”boinflytandemedel”, medan lagstiftaren har valt att använda den längre formen, ”boendeinflytande” i lagen om allmännyttiga bostadsföretag. Vi väljer här att använda begreppet ”boendeinflytande”, när vi inte refererar direkt till SABO:s eller Hyresgästföreningens språkbruk.

Verklig makt eller mest information?

När man börjar tala om boendeinflytande reser sig en rad frågor – Inflytande över vad? På vilka premisser? I förhållande till vem? Utan att göra anspråk på att gå till botten med en teoretisk ansats vill vi inledningsvis lyfta några sådana frågor.

² Inom ramen för den urbana utvecklingspolitiken (tidigare storstadssatsningen) har staten träffat ”lokala utvecklingsavtal” med 21 kommuner om utvecklingsinsatser i sammanlagt 38 stadsdelar

Olika roller för de boende

Möjligheterna till inflytande för hyresgästerna kan finnas på olika nivåer: upprustningen eller ombyggnaden av den egna lägenheten och de gemensamma utrymmena i huset och kanske den närmaste utemiljön, förändringar i utformningen och utrustningen av bostadsområdet, till exempel inrättande av möteslokaler, ändrad sophantering, sektionering av garage etcetera. Det kan också handla om ett inflytande över den mer övergripande utvecklingen, som innebär att de boende är med och bestämmer om den fortsatta utvecklingen av hela stadsdelen, i förhållande till staden eller regionen. I det sistnämnda fallet är det kanske mer adekvat att tala om *medborgarinflytande*.

Man kan säga att de boende förväntas spela lite olika roller i samband med inflytandet. I förhållande till sin hyresvärd är man framförallt *hyresgäst* eller *kund*. I bostadsområdet är det som ”boende” man agerar. I stadsdelen eller kommunen är man *invånare* eller *medborgare*. ”Hyresgästinflytande” är ofta ett uttryck för ett individuellt utövat inflytande över den egna bostaden eller fastigheten och ”boendeinflytande” kan vara samma sak, men avser nog vanligen ett mer kollektivt inflytande över utvecklingen i det egna bostadsområdet. Begreppet ”medborgarinflytande” är ännu mer kollektivt och pekar mot att det gäller mer än de egna livsvillkoren. Som medborgare förväntas man väga in även andra bevekelsegrunder än sitt eget välbefinnande och se till stadens eller stadsdelens bästa.

Olika mål innebär olika arenor och olika huvudaktörer

I den här rapporten handlar det *inte* primärt om det inflytande som hyresgäster enligt lag eller efter avtal med hyresvärderna kan utöva över sin egen lägenhet och inte heller om det vi ovan valt att kalla medborgarinflytande, utan om de boendes inflytande över utvecklingen av bostadsområdet. Detta inflytande är i praktiken ofta begränsat till det bostadsbestånd, alltså den fastighetsägares bestånd, som man bor i.

Man skulle schematiskt kunna tala om boendeinflytande på tre nivåer, som korresponderar mot olika politiska mål. Inflytandet utspelar sig på olika arenor och med olika huvudaktörer gentemot de boende, som i tabell nedan. Det är alltså den mellersta arenan som står i fokus här och vår erfarenhet är att det är fastighetsägaren som är huvudaktören.

Mål	Arena för åtgärder	Huvudaktör
Mindre segregation, dvs. mindre skillnader mellan olika bostadsområden	Staden eller regionen	Kommunen och ev. regionalt organ
Bättre livsvillkor i områden som präglas av utanförskap	Bostadsområdet	Fastighetsägaren och kommunen
Bättre boende-förhållanden	Bostaden och fastigheten	Fastighetsägaren

Vill alla människor ha utökat boendeinflytande?

Att människor vill kunna påverka sådant som val av tapeter, golv och utrustning i kök och badrum i den egna lägenheten och att de är intresserade av hur tvättstugan fungerar, råder det ingen tvekan om. Men det är inte lika självklart att människor som bor i hyreshus vill vara med och bestämma över fastigheten i övrigt eller utvecklingen av bostadsområdet. Många har säkert valt hyresrätten för att det är bekvämt och är inte beredda att lägga tid på att engagera sig i sådant som man inte är direkt berörd av eller anser sig behöva ta ansvar för.

Det verkar också som om hela diskussionen om utökat boendeinflytande egentligen avser storskaliga och mindre attraktiva bostadsområden, som domineras av allmännyttiga hyreslägenheter och som präglas av låg förvärvsfrekvens, höga ohälsotal och dåliga resultat i skolorna. Man kan fråga sig hur rimligt det är att de människor som anses mest resurssvaga förväntas vara mer aktiva och engagerade i sitt bostadsområde än andra.

Olika förutsättningar för aktörerna

Det är i många fall svårt att hitta en grupp av hyresgäster som är legitim för att utöva inflytande över hela fastigheten eller bostadsområdet. Den ojämna fördelningen av resurser på individnivå kan vara svår att hantera. Medan några hyresgäster har personlig status och breda sociala kontakter har andra hyresgäster inte något av detta och har därför inte lika lätt att hävda sig. Vi kan också utgå från att det alltid finns ett antal hyresgäster som vill delta när större förändringar av bostaden och boendemiljön är på gång, medan andra helt enkelt inte är intresserade.

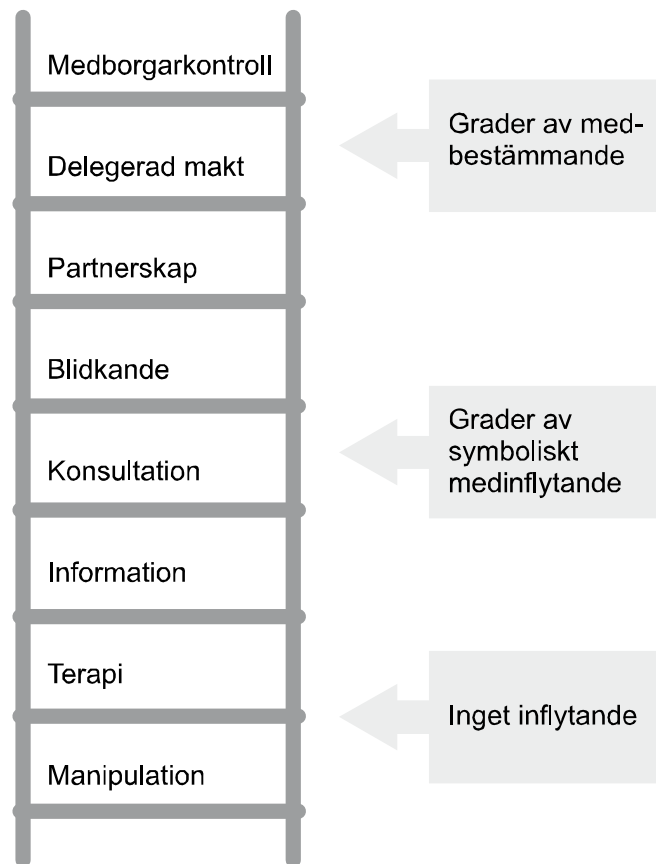
”Vanliga” hyresgäster är oftast inte professionella, vilket innebär att de inte är tränade i att delta i planerings- och beslutsprocesser. De får dessutom inte betalt för att medverka. Och medan professionella aktörers agerande i stor utsträckning går att förutsäga, förhåller det sig tvärt om med privatpersoners agerande. Hyresgästerna kan välja att helt och hållet avstå från att medverka och de som väljer att engagera sig kan när som helst hoppa av. Med andra ord är det inte konstigt att dialogen mellan professionella aktörer och de boende ofta misslyckas. Det är därför mer fruktbart ur kunskapssynpunkt att rikta uppmärksamheten mot exempel som uppfattas som lyckade. Det är också viktigt att belysa förutsättningarna för hyresgästernas inflytande. Det gäller dels att förstå de boendes motiv för att engagera sig, dels att förstå vilka faktorer som gör att de boende faktiskt upplever att de har ett verkligt inflytande.

Medbestämmande eller bara information?

Att få mer makt över sin vardagssituation är ett tänkbart motiv bakom de boendes vilja till inflytande. I syfte att kunna skilja mellan skenbart och verkligt inflytande kategoriserade Sherry Arnstein i sin klassiska trappa medborgardeltagande i åtta steg, där manipulation är i botten och medborgarkontroll i toppen³. Arnsteins steg är en ofta förekommande referens i studier som handlar om att analysera medborgarnas möjligheter att utöva makt. Arnstein lyfter också fram behovet av att ha makt över sin vardag som ett motiv för medborgarna att medverka i beslutsprocesser.

³ Arnstein, Sherry R. "A Ladder of Citizen Participation," 1969

”A Ladder of Citizen Participation”. Sherry Arnsteins steg, som beskriver olika grader av medborgardeltagande. (Boverkets översättning)

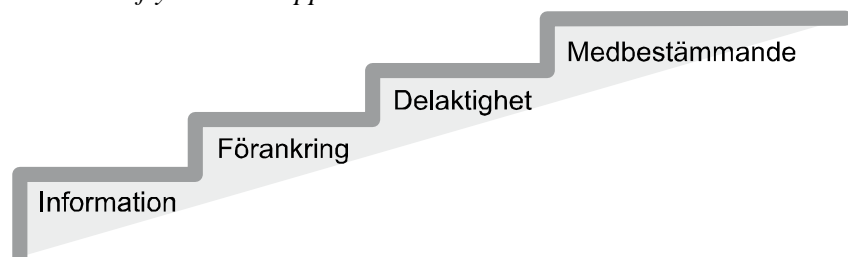


Fyra steg på ”Boendeinflytandets trappa”

När det gäller just boendeinflytande skulle man kunna förenkla Arnsteins steg till fyra steg i en trappa och skilja mellan:

1. **information** till de boende om förestående förändringar
2. **förankring**; möjligheter för de boende att ge synpunkter på framtagna förslag
3. **delaktighet** i planeringen; de boende deltar i framtagandet av förslag till förändringar och deras erfarenheter utgör ett kunskapsunderlag i processen
4. **medbestämmande**; de boende deltar i beslut om investeringar och/eller utformning eller får beslutanderätt i vissa frågor

”Boendeinflytandets trappa”



Man skulle kunna tala om ytterligare ett steg – ägarmakt. Det skulle bestå i att de boende tar över ägandet av bostäderna, antingen i form av kooperativ hyresrätt eller genom att man bildar en bostadsrättsförening – eller om den möjligheten skulle införas – ägarlägenheter. Men då är det kanske inte längre fråga om det som brukar kallas boendeinflytande utan snarare om just ägarmakt.

Skilda förväntningar

Människor som bjuds in till olika former av samråd agerar inte utifrån verkligheten, utan utifrån sina föreställningar, sina uppfattningar om verkligheten och tolkningar av förhållandena.⁴ Den insikten är betydelsefull när de boendes åsikter efterfrågas i samband med större förändringsarbeten. Ord som ”samråd”, ”öppen diskussion” eller ”dialog” framkallar många gånger förväntningar hos de boende om att få möjligheter att påverka besluten. De berörda hyresgästerna kan med andra ord uppfatta samrådsmöten eller dialogmöten som en arena för demokratisk påverkan.

Fastighetsägarens motiv för att bjuda in de boende i förändringsprocessen kan å andra sidan böttna i ett behov av att sprida information om planerade åtgärder eller vara ett sätt att skaffa sig mer kunskap om vad som behöver göras i området. Fastighetsägare kan därför tolka samrådsmöten eller dialogmöten som en arena för informationsspridning eller kunskapsinhämtning.

Boendeinflytande enligt lag

Lagkrav på boendeinflytande inom allmännyttan

Enligt den nuvarande så kallade allbolagen ska kommunala bostadsföretag sträva efter att erbjuda hyresgästerna möjlighet till boendeinflytande och inflytande i företaget. Regeringen anser att hyresgästernas inflytande i boendet och även i bostadsföretagen är en del av det allmännyttiga syftet och menar att detta bör uttryckas med lite större skärpa; att dessa företag inte bara ska *sträva efter* att erbjuda boendeinflytande utan att de ska ha en skyldighet att göra det. I propositionen om allmännyttans villkor⁵ föreslås följande formulering: *1 § Med allmännyttigt kommunalt bostadsaktiebolag avses[...] ett aktiebolag som [...] i allmännyttigt syfte [...] erbjuder hyresgästerna möjlighet till boendeinflytande och inflytande i bolaget. Privata fastighetsägare omfattas inte av någon sådan bestämmelse.*

Inflytande över bostaden enligt Hyreslagen

Hyreslagens regler gäller för såväl allmännyttiga som privata hyresvärdar och ger hyresgästerna visst inflytande över den egna lägenheten och de gemensamma utrymmena, däremot inte över utemiljön eller bostadsområdet som helhet.

⁴ Johan Wänström. *Samråd om Ostlänken. Raka spåret mot en bättre demokrati?*

⁵ Prop 2009/10:185 Allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag och reformerade hyres-sättningsregler

Inflytande över den egna lägenheten

Hyreslagen säger att man har rätt att på egen bekostnad måla och tapetsera och utföra jämförbara åtgärder i den egna lägenheten. Men förutsättningen är att det görs på ett sätt som inte minskar lägenhetens bruksvärde, i så fall kan man bli ersättningskyldig. Detta gäller för alla hyresgäster med förstahandskontrakt, oavsett om det är en privat eller en allmännyttig hyresvärd.

Hyresgästinflytande vid ombyggnad

Vid ombyggnad måste fastighetsägaren enligt hyreslagen ha hyresgästernas tillstånd. Om han eller hon vill utföra standardhöjande åtgärder som har en inte obetydlig inverkan på bruksvärdet eller som medför en inte oväsentlig ändring av lägenheten, krävs det att de har godkänts av de berörda hyresgästerna. Om det gäller gemensamma delar krävs ett godkännande från minst hälften av hyresgästerna. Om en berörd hyresgäst inte ger sitt godkännande kan hyresvärden ansöka om hyresnämndens tillstånd att ändå utföra åtgärderna. Hyresnämnden ska då väga fastighetsägarens intresse av att utföra åtgärderna mot de skilda intressen som hyresgäster i allmänhet kan tänkas ha av att åtgärden *inte* vidtas. Bara om det finns särskilda skäl får individuella omständigheter beaktas.

Tillval och frånval

Det finns också möjlighet att genom frivilliga tillval och mot ett individuellt avtalat tillägg på hyran få viss utrustning eller visst underhåll utfört i lägenheten. Villkoren för ersättning vid tillval och frånval i hyresförhållanden har nyligen klargjorts i tillägg till hyreslagen⁶.

Hyresgäststyrt eller valfritt lägenhetsunderhåll

Fastighetsägaren har enligt lag ansvaret för såväl det inre som det yttre underhållet i en hyresfastighet. En del allmännyttiga bostadsföretag tillämpar vad man kallar ”hyresgäststyrt lägenhetsunderhåll” eller ”valfritt lägenhetsunderhåll”, som innebär att man avtalat om att hyresgästen kan styra tidpunkten för upprustningsåtgärder i lägenheten. Genom att avstå från en omtapetsering kan hyresgästen i gengäld få en hyresreduktion, eller tvärtom mot ett påslag på hyran få tapetseringen gjord tidigare.

Kooperativ hyresrätt ger mer makt och ansvar åt de boende

Ett annat sätt för de boende att ta över förvaltningen är att bilda en kooperativ hyresrättsförening, som blockhyr alla lägenheterna av fastighetsägaren. Var och en betalar en viss insats till föreningen, en typ av deposition. Ansvaret för det inre underhållet i lägenheterna, som annars enligt lag ligger på fastighetsägaren, går härigenom över på den enskilde hyresgästen. Föreningen beslutar om fastighetsskötseln och om budget för förvaltningen, vilket hyresuttag som är nödvändigt för att täcka kostnaderna för lån och drift samt hur höga hyrorna ska vara för olika lägenheter. Upplåtelseformen liknar bostadsrätten men lägenheterna hyrs av föreningen. Det går alltså inte att sälja sin lägenhet vid avflyttning utan då sägs den upp. Den erlagda insatsen återbetalas när man flyttar.

⁶ Tillval i hyresrätt (SOU 2008:94)

En annan variant är att den kooperativa hyresrättsföreningen övertar fastigheten eller väljer att bilda en bostadsrättsförening i stället. I så fall är det inte längre fråga om ett förhållande där den ena parten (ägaren) kan välja – eller inte välja – att erbjuda den andra parten (hyresgästen) ett utökat inflytande över sitt boende utan då följer rätten att bestämma av själva ägandet.

Inflytande över förändringar i bostadsområdet enligt PBL

Genom plan- och bygglagen har de boende rätt till inflytande över planändringar. I samband med att en ny översiktsplan eller en fördjupning av översiktsplanen tas fram ska kommunen samråda med olika aktörer som berörs av förslaget. Enskilda som har ett väsentligt intresse av förslaget ska också beredas tillfälle till samråd. Innan översiktsplanen sedan antas ska den ställas ut under minst två månader och då har den som vill möjlighet att lämna synpunkter på förslaget.

Även när det gäller detaljplaner ska enskilda som har ett väsentligt intresse av förslaget beredas tillfälle till samråd och planförslaget ska sedan ställas ut. Utställningstiden för detaljplaner är tre veckor och liksom när det gäller översiktsplaner har den som vill möjlighet att lämna skriftliga synpunkter på förslaget.

Innan bygglovbeslut tas ska byggnadsnämnden bereda hyresgäster och andra boende som berörs samt känd hyresgästorganisation tillfälle att yttra sig över ansökan. Detta gäller om åtgärden innebär en avvikelse från gällande detaljplan och i vissa andra fall.

Det finns också vissa möjligheter att överklaga kommunens beslut i plan- och bygglovsärenden.

Boinflytande genom Hyresgästföreningen

Lokala hyresgästföreningar

Genom överenskommelse om förhandlingsordning mellan fastighetsägaren och Hyresgästföreningen kan så kallade *boinflytandavtal* tecknas. Här regleras formerna för hyresgästernas inflytande över sådant som underhåll, skötsel och förbättringar av gemensamma utrymmen och miljöer. Avtalen kan se olika ut men alla ger hyresgästerna rätt till samråd och information, samt möjligheter till inflytande. Hyresgästföreningen ska kanalisera *alla* hyresgästers åsikter, vilket görs genom partsammansatta grupper – boinflytandekommittéer, utvecklingsgrupper eller projektgrupper. Ofta spelar de lokala hyresgästföreningarna också en viktig roll i detta arbete.

Boinflytande- och fritidsmedel, är framförhandlade verksamhetsbidrag från fastighetsägarna. Boinflytandemedel finansierar lokalt utvecklingsarbete i samverkan med bostadsföretagen, medan fritidsmedel finansierar verksamheten för lokala hyresgästföreningar i bostadsområdena. De senare kan användas till aktiviteter som på olika sätt ökar gemenskapen i bostadsområdet, till exempel gårdsfester, studiecirklar, hälso- och motionsaktiviteter, trivselkvällar och utflykter.

Mer informella ordningar växer fram

År 2000 öppnade Hyresgästföreningens nya stadgar för möjligheten att bilda andra typer av lokala grupper, utifrån att medlemmarna ska kunna

organisera sig i former som de själva väljer, kanske inte så formella som de lokala hyresgästföreningarna. Antalet lokala hyresgästföreningar⁷ har minskat under 2000-talets början. Antalet friare grupper har ökat men inte i motsvarande utsträckning.

Hyresgästföreningen startade 2007 en satsning på miljonprogrammet genom ”Uppdrag M”, där M står för *mobilisering*. Det handlar om att öka kunskapen och dialogen om möjliga och framgångsrika former för hyresgästernas inflytande över sin boendesituation och att åstadkomma en förnyelse härvidlag.

Under 2000-talet har också nya och öppnare former utvecklats i bland annat Göteborg och Stockholm, där de kallas för ”Gårdsföreningar”. I andra delar av landet kan de ha andra namn men syftet är det samma – det ska vara enkelt att engagera sig.

Gårdsföreningar – nytt sätt att engagera sig inom Hyresgästföreningen

De första gårdsföreningarna inrättades i Göteborg år 2001 som en del i ett boinflytandeprojekt som Hyresgästföreningen och Bostads AB Poseidon drev. Idag har Poseidon nära 80 gårdsföreningar över hela beståndet.

En gårdsförening är en relativt lös sammanslutning, utan krav på medlemskap i Hyresgästföreningen, där hyresgästerna är med och påverkar beslut som rör det egna bostadsområdet. För många är det också ett sätt att knyta kontakter med sina grannar över ett gemensamt intresse. Vad gårdsföreningarna vill syssla med bestämmer de aktiva själva. Det kan vara att planera en ny lekplats, ta över skötseln av gården eller arbeta för att öka tryggheten i området. Andra startar snickarverkstad, vävstuga, verksamhet för barn och ungdomar, friskvårdsaktiviteter eller studiecirklar av olika slag. De enda formella krav som finns är att gårdsföreningen ska bestå av en styrelse på minst tre personer, att föreningen håller årsmöte samt att alla medlemmar har ett hyresavtal med den fastighetsägare som slutit avtal med hyresgästföreningen.

Ett sätt att förnya folkrörelsen

2007 tecknade Svenska Bostäder ett boinflytandeavtal med hyresgästföreningen och öppnade, med gårdsföreningarna i Göteborg som förebild, upp för alla sina hyresgäster att bilda gårdsföreningar och starta olika typer av aktiviteter. Svenska Bostäder och Hyresgästföreningen tecknade en överenskommelse om att Svenska Bostäder ska avsätta 250 kronor per lägenhet för lokala aktiviteter och åtgärder i bostadsområdena. I dagsläget finns drygt 70 verksamma gårdsföreningar inom Svenska Bostäder.

Vasiliki Papayannis arbetar på Boutvecklingsenheten på Hyresgästföreningen i Region Stockholm och är verksamhetsutvecklare i boinflytandearbetet med Svenska Bostäder. Hon menar att den stora fördelen med gårdsföreningarna är att de har lyckats engagera hyresgäster som aldrig tidigare har varit involverade i folkrörelsen. Det gäller till exempel yngre personer och hyresgäster med utländsk bakgrund. Hyresgästföreningen har insett att man måste hitta nya kanaler för att nå nya medlemmar, också med tanke på att många som har varit engagerade länge nu börjar bli

⁷SABO och Hyresgästföreningen, ”Samarbete och inflytande i bostadsområdet”, 2008 Bo Bengtsson, Tommy Berger och Jan Erik Lind, IBF, ”Hyresboendets roller – lokal organisering och boinflytande i förändring”, 2007

äldre. Gårdsföreningarna är ett sätt att förändra och förnya folkrörelsen och det unika i sammanhanget är att alla som innehar ett hyreskontrakt hos Svenska Bostäder numera kan söka boinflytandemedel och driva olika verksamheter. Ytterst är det en fråga om demokrati. Lyckas man inte förnya folkrörelsen är faran att hyresgästerna inte kommer till tals – om de inte har en väldigt aktiv hyresvärd som bjuder in dem till samtal och prioriterar boendeflytande i sin verksamhet. Men det är viktigt att de nya formerna ses som ett komplement, och inte en konkurrent, till de mer traditionella, menar Vasiliki Papayannis.

2. Boendeinflytande i praktiken

I detta kapitel redovisas stadsdel för stadsdel de exempel vi har fångat upp på utökat boendeinflytande i samband med områdesförnyelse. Boverket har strävat efter att hitta exempel som är tydliga och intressanta men gör annars ingen värdering av hur respektive bostadsföretag valt arbeta. Vi börjar med stadsdelen Öster i Gävle, som är det enda av exemplen där man i stort sett hunnit avsluta den fysiska delen av stadsdelsutvecklingen.

Förnyelsen av Öster – ett bodemokratiprojekt

Öster är ett miljonprogramområde, byggt 1968-81. Det ligger bara cirka 500 meter från Gävle centrum, men är avskuret från de centrala delarna genom järnvägen och en bred genomfartsled och har därför rent fysiskt fått lite av en ytterstadsprägel. Utvecklingen var länge negativ; med sociala problem, låg attraktivitet och tomma lägenheter. Öster har cirka 1 800 invånare. Området har 30 hus, mestadels i tre eller fyra våningar men även fyra åttavåningshus. Sammanlagt fanns det i utgångsläget 735 lägenheter, varav hälften tvåor. Det kommunala bolaget Gavlegårdarna är hyresvärd för alla lägenheterna. I området finns även förskola, äldreboende och en närbutik.

Förnyelsen av stadsdelen Öster påbörjades 2001 och avslutas 2010. Målen var: ökad delaktighet, blandad befolkning, ett attraktivt boendalternativ, trygghet och säkerhet, bättre kommunikationer, kretsloppsanpassning samt ökat deltagande i fritidsaktiviteter. Nu är bostäderna och husen upprustade. De tidigare gråvita fasaderna är putsade i varma färger. Husen har försetts med nya eller inglasade balkonger och uteplatserna har förnyats. Området har blivit attraktivt. Sedan flera år har man inte längre några tomma lägenheter.

Ökat medbestämmande och boendedemokrati sågs som medel i att förnya området och förbättra förutsättningarna för de boende i stadsdelen. Ökad delaktighet i utvecklingen av området sattes också upp som ett av

de övergripande målen. Inom två år skulle minst tio procent av de boende vara varaktigt engagerade i aktiviteter som ökar bodemokratin⁸.

Förutsättningslös diskussion på stormöte

Hans Helmersson, som varit projektledare under hela förnyelsearbetet, berättar att Gavlegårdarna började med att bjuda in de boende på Öster till ett stormöte där de fick arbeta med tre frågeställningar: 1) *Vad är bra med Öster?* 2) *Vad är mindre bra?* och 3) *Vad saknas?* Man hade alltså inte med sig något färdigt förslag eller ens en grov skiss till åtgärdsprogram.

Möteslokal, gårdsråd och egen tidning

Ett stort antal arbetsgrupper bildades med ansvar för olika delområden eller särskilda frågor, som till exempel förnyelse av hus och utemiljöer, stadsvandringar, fester, aktiviteter, utbildning med mera. 10–15 sådana grupper har varit igång samtidigt, med sammanlagt cirka 60 personer. Arbetsgrupperna har tagit hand om frågor som tagits upp på de allmänna stadsdelsmötena och berett dem inför nya möten med alla hyresgäster i stadsdelen.

Arbetet har hållits ihop av "Gårdsrådet", där representanter för de boende i området, den lokala hyresgästföreningen, Gavlegårdarna samt andra föreningar och organisationer ingår. Man inrättade en kvarterslokal "Kanalen", där mötena hålls och där man arrangerar årliga fester. De boende har också möjlighet att hyra lokalen för privata aktiviteter. Förnyelsearbetet har bevakats och rapporterats om i tidningen "Öster – Där det händer saker", som getts ut i ett 30-tal nummer under 2001–2009.

Gårdsrådet ses som mycket viktigt och det får därför varje år en "uppmuntran" i form av pengar till någon gemensam aktivitet. "Ett aktivt Öster" är beteckningen på de boinflytandemedel som Hyresgästföreningen och Gavlegårdarna bidrar med. Gårdsrådet består inte av valda ledamöter. Det var Gavlegårdarna som frågade några kända eldsjälar, samt några andra som man fick tag i genom att fråga runt i området. Om sedan någon själv anmäler sitt intresse för att medverka, är de också välkomna. Man började med ett tiotal personer i Gårdsrådet och är nu uppe i cirka 20, varav hälften är föreningsrepresentanter. Till skillnad mot övriga, är dessa formella representanter och utsedda av föreningarna i området. Gårdsrådet har alltså inte något formellt mandat från hyresgästerna men det fungerar ändå; man fattar beslut om och genomför olika aktiviteter.

Kommunen i styrgruppen

Kommunen har varit med i styrgruppen på Öster, genom kommunens planeringschef Göran Berfenstam samt dåvarande kommunalråd Lena Andreasson, vilket varit en styrka. De har kunnat se till att kommunen gör sin bit. Kommunen tog till exempel tag i den yttre parkmarken runt Öster. Det har också varit en styrka att ha tydliga ägardirektiv, som följts upp av tydliga beslut i bolagsstyrelsen. Stöd krävs i alla led – ägardirektiv, bolagsstyrelse, företagsledning och processledning.

⁸ Källor för detta avsnitt: Hans Helmersson, projektledare för Öster och Sätra, samt Gavlegårdarnas webbplats och webbplatsen för Miljonprogrammets förnyelse, Rådet för Byggekvalitet

Resultat av boendeflytandet

Bland de förändringar som de boende önskade sig – och fick – var:

- Ny utformning av entréerna
- Sektionering av källare för att öka tryggheten och förråden samlade i mindre enheter
- Nya tvättstugor i höghusen och databokning av tvättstugorna i hela området
- Nytt system för sopsortering
- 15 odlingslotter och ändrad utformning av gårdarna och parken

Gångtunneln under vägen och järnvägen, som förbinder Öster med centrala delarna av Gävle, upplevdes av de boende som otrygg och otrevlig och avsågs byggas om helt. Tunneln har två sektioner och den del som vetter mot Öster byggdes om. När det gäller den andra delen fanns en plan för en genomgripande förändring, men den godkändes inte av länsstyrelsen och efter överklagan blev det nej från regeringen också, av kulturhistoriska skäl.

En viktig åtgärd var att bostadsbolaget tog över ansvaret för parkområdet. När områdesförnyelsen startade var parken förfallen och upplevdes som otrivsam. Många upplevde att kommunen inte tog sitt ansvar. Men genom ett markbyte tog Gavlegårdarna över ansvaret för parken och kunde på så sätt involvera de boende i parkens upprustning. Hans Helmerson menar att det är en styrka att Gavlegårdarna som ensam aktör ansvarar för skötseln i hela stadsdelen.

Sociala aktiviteter är också bodemokrati

De fysiska åtgärderna på Öster avslutas under 2010. Det firas med en stor fest i parken i höst. Gavlegårdarna fortsätter att stödja de sociala aktiviteterna, vilket är en förutsättning för att de ska leva kvar. Men det praktiska lotsas över till Studieförbundet och områdesförvaltaren. De sociala aktiviteterna är också en form av bodemokrati, menar Hans Helmerson. Människor kommer samman och lär känna varandra, vilket bidrar till att skapa ett större intresse för området och öka ansvars känslan. Förvaltaren ska upprätthålla det upparbetade arbetssättet att kalla till möten vid behov för att de boende ska kunna diskutera olika problem och komma till en lösning.

Det kan vara svårt att nå ut till alla men det löser sig efter hand. I början ser man ofta en viss övervikt av män över fyrtio men efterhand kommer det fler. På Öster lyckades man till exempel engagera kvinnor från olika länder genom att ordna en fest med internationell mat varje år. I en annan stadsdel var det kvinnorna som redan från början var mest aktiva. Det är bra att kombinera öppna möten och arrangemang med uppsökande verksamhet, till exempel i skolor och på dagis.

År 2009 registrerades cirka 12 000 aktivitetstimmar på Öster i planerade, ideella aktiviteter, som drivs av de boende eller av Studieförbundet eller andra aktörer. Det handlar om grannsamverkan, barnverksamhet, gym och en hel del annat. Gavlegårdarna står för en del av kostnaderna.

Det är de sociala aktiviteterna och deltagandet från de boende i processen som är avgörande för att ett utvecklingsarbete ska lyckas. Kombinationen med en upprustning eller annan fysisk förändring stärker proces-

sen, men det är inte det som är det viktigaste, menar Hans Helmersson. Upprustningen hade kunnat genomföras utan att involvera de boende i processen men då hade man inte fått samma vinster socialt sett och förmodligen hade förfallet börjat rätt snart efter upprustningen.

Samma koncept för upprustningen av Sätra

Efter upprustningen av Öster använder man sig nu av i stort sett samma koncept i stadsdelen Sätra. En skillnad är att man på Sätra kommer att jobba med färre arbetsgrupper och färre möten när det gäller de fysiska förändringarna. Arbetsgrupperna kommer att jobba under 3–4 år med olika intensitet kring avgränsade frågor, som till exempel husen eller utemiljön. När det gäller de sociala frågorna kommer man däremot inte att minska ner antalet möten med de boende.

Man började med en idékväll, öppen för alla i stadsdelen, då man ställde samma tre frågor som ställts på Öster: *Vad tycker du är bra med Sätra? Vad tycker du är dåligt? Vad saknar du?* Men man kompletterade med en fjärde fråga: *Om man skulle satsa extra på någonting – vad tycker du då att man skulle utveckla?*

Det kom 50–60 personer till mötet och de fick jobba i grupper och svara på alla fyra frågorna. Uppgiften var att sätta upp tre saker under varje punkt. Svaren från respektive grupp sattes upp på väggen och sedan fick mötesdeltagarna gå runt och markera vilka saker man tyckte var viktigast. Var och en fick tio små klisterlappar att sätta upp. På så vis fick man mötets värdering av vad som var viktigast att ta itu med i bostadsområdet.

Gavlegårdarna kommer att gå ut på fler ställen och ställa dessa frågor, för att få in svar från andra än dem som dök upp på idékvällen. På basis av de synpunkter som kommit in tar Gavlegårdarna fram sin underhållsplan, som i mycket hög grad överensstämmer med de boendes prioriteringar. Det handlar bland annat om fasader, entréer, belysning och att göra något åt att det är dragigt i lägenheterna.

Arkitekten bjuds in

En annan initial satsning på Sätra är att bjuda in Jon Höjer, den arkitekt som en gång ritade Sätra, till två seminarier, dels på dagtid dels på kvällen. Han är nu 82 år gammal och håller på att skriva en bok om hur man tänkte på den tiden, när man planerade och ritade området. Erfarenheten är att många brukar tycka att det är intressant att få veta mer om sitt eget bostadsområdes historia. Till dessa möten bjuds även professionella in; tekniska kontoret på kommunen och Gavlegårdarnas personal.

Processledaren har en mycket viktig roll.

Det gäller för processledaren att inte hamna i försvarsställning. – Man måste vara pedagog och kunna vända aggressivitet till något positivt och framåtsyftande och att vara uthållig, säger Hans Helmersson. Han har följt genomförandet av varje beslut som de boende fattat, hela vägen genom Gavlegårdarnas organisation och sett till så att beställningen blivit genomförd på ett sätt som överensstämmer med det ursprungliga beslutet som tagits tillsammans med – eller av – de boende.

Vinster respektive svårigheter?

Vinsterna för hyresvärderna med ett utökat boendeinflytande är framförallt att man får nöjda hyresgäster. Man slipper försvara beslut om åtgärder – de är redan förankrade bland de boende och man kan hänvisa till vad de boende själva kommit fram till på mötena. Erfarenheten är också att skadegörelsen minskar betydligt.

Men det är svårt att jobba så grundligt som man gjorde på Öster. Det kräver ett engagemang som går ut över fritiden. Det blir mycket kvälls- och helgarbete för de närmast inblandade. Man måste vara långsiktig och uthållig och inte ge upp. Man måste räkna med 5–8 år, inte 1–3 år.

Till en början kan förvaltarna känna sig osäkra – det innebär ett nytt sätt att jobba för dem. Invånarna kan bli otåliga om de upplever att processen tar lång tid och de inte ser några konkreta resultat förrän efter rätt lång tid. Men Gavlegårdarna jobbar ändå så här i alla områden där det är fråga om stadsdelsförnyelse och skulle egentligen vilja göra det i alla bostadsområden, för att öka trivseln. – Men det ska naturligtvis vara frivilligt för de boende att engagera sig, tillägger Hans Helmersson.

Dialogveckor och hyresgäststyrd upprustning på Järva

”Järvalyftet” är Stockholms stads och andra aktörers breda och långsiktiga satsning på social och ekonomisk utveckling i stadsdelarna kring Järvaområdet i Norra Stockholm⁹. Bakgrunden till de aktuella insatserna är att bostadsområdena där präglas av eftersatt underhåll och är i behov av upprustning. Det gäller cirka 25 000 lägenheter, fördelade på ett stort antal fastighetsägare. Den största är Svenska Bostäder med mer än 6 000 lägenheter. Svenska Bostäder är ett av tre allmännyttiga bostadsbolag i Stockholm.¹⁰

Omstart efter protester från de boende

Som ett första steg i den satsning som kom att kallas ”Järvalyftet” gav Svenska Bostäder några arkitekter i uppdrag att ta fram förslag till utveckling av Husby. Men när arkitekternas förslag i november 2007 presenterades för de boende i stadsdelen blev det kraftfulla protester. Förslagen gick ut på att några hus skulle rivas och ersättas med ny bebyggelse, vilket väckte upprörda känslor bland de boende. Motståndet var så kompakt att Svenska Bostäder tvingades backa helt och försöka hitta ett annat upplägg.

Engagera den egna personalen

Svenska Bostäder anställde en ny affärsområdeschef och en kommunikationsansvarig, Anders Magnusson, som fick i uppdrag att ansvara för att de boende fick ett verkligt inflytande över processen. Anders Magnusson berättar att det första steget var att involvera Svenska Bostäders egna an-

⁹ Akalla, Husby, Kista, Tensta, Rinkeby och Hjulsta.

¹⁰ Källor för detta avsnitt: Anders Magnusson, Svenska Bostäders kommunikationsansvarige för Järvalyftet och Jan Hanspers, Hyresgästföreningen Stockholm samt Järvadialogens webbplats.

ställda i Järvalyftet. De hade dittills inte gjorts delaktiga. Det gällde att få med sig personalen, engagera dem i ett utvecklingsarbete, få dem att bli bärare av budskapet och att förstå poängen med att ha en dialog med de boende i området. Efter cirka ett år hade man en intresserad, kunnig och engagerad personal. Ett viktigt budskap var att upprustningen skulle rikta sig till dem som bor i området nu – inte syfta till att byta ut hyresgästerna.

Bred dialog om stadsdelens utveckling

Nästa steg var att bjuda in de boende till öppna möten för en förutsättningslös dialog om stadsdelens utveckling. Eftersom frågan blivit så infekterad i Husby, valde man att börja i Akalla, men man har sedan följt samma procedur i Husby, Tensta och Rinkeby. För att locka folk lottades en månadshyra ut bland dem som kom till träffarna. De besökare som inte var hyresgäster hos Svenska Bostäder kunde i stället vinna ett presentkort på 1 000 kronor i närområdets affärer. Dessa ”dialogveckor” pågick under några dagar och kvällar i rad i varje stadsdel. Varje kväll lottades en månadshyra ut bland besökarna.

Dialogveckorna genomfördes i samarbete med Stockholms stad, Hyresgästföreningen, Familjebostäder (Rinkeby och Tensta) och Stockholmshem (Rinkeby). Personal från samtliga arrangörer var på plats under de tider dialogerna pågick och hade fått en gemensam utbildning för detta. Tjänstemän från Stockholms stads förvaltningar samt ansvariga politiker närvarade vid bestämda tider, enligt schema. Relationen mellan Svenska Bostäder och Hyresgästföreningen, som tidigare var lite ansträngd, har genom samarbetet kring den här processen blivit mycket bra.

Tre frågor och tre klisterlappar på en karta

Vid den första dialogomgången visades inga färdiga förslag eller skisser utan man ställde tre frågor om stadsdelen till de boende: *Vad är bra? Vad är dåligt? Vad vill du förbättra?* Dessa tre frågor fick var och en besvara skriftligen vid mötet. Bovärdarna fanns till hands för att hjälpa till med att tolka och att skriva, för dem som behövde det.

Var och en fick också tre små klisterlappar att sätta upp på en jättestor väggkarta över Husby. En röd, för att markera en plats som han eller hon tyckte var dålig, en grön, för att markera en särskilt bra plats och en gul, för att visa var man bodde. Klisterlapparna var märkta med ett löpnummer som matchade numret på den talong där svaren på de tre frågorna fanns. Därigenom skapades en möjlighet att på individnivå följa upp motiveringarna till hur man värderat olika platser.

Därutöver ordnades även gåturer¹¹, med en särskild konsult, som ytterligare ett sätt att fånga upp synpunkter på olika platser i området.

10 000 besökare – 30 000 förslag

Sammanlagt var det cirka 10 000 personer som besökte något av den första omgångens dialogveckor på Järvafältet och sammanlagt kom bortåt 30 000 synpunkter in. Uppfattningen hos såväl Svenska Bostäder som Hyresgästföreningen är att man i princip lyckades nå ut till alla grupper. Den enda grupp som möjligen inte var så välrepresenterad var ungdomar i åldern 17–25 år.

¹¹ Metoden beskrivs närmare på sidan 54

En annan erfarenhet var att av de synpunkter som kom in gällde uppskattningsvis inte mer än 20 procent sådant som var Svenska Bostäders ansvar medan resten låg på Stockholms stad.

Svenska Bostäder satte direkt igång med att åtgärda de saker som kommit upp och som var fastighetsägarens ansvar. Merparten gällde brister som man redan var medveten om, men dialogen hade ändå ett stort värde, genom att den bekräftade vilka behov och önskemål som fanns, men kanske framförallt för att de boende därigenom blev delaktiga i processen och kände sig sedda och lyssnade på.

Dialogen fortsätter

Våren 2010 sker en återkoppling till de boende i form av en ny omgång dialogmöten, några dagar och kvällar i respektive stadsdel. Svenska Bostäder informerar om vad man åtgärdat av det som kom upp vid de första dialogmötena och ställer ut sin tidplan för upprustning av bostäderna i området.

Samrådsgrupper inför nästa fas

De boende ska bilda samrådsgrupper inför ombyggnaden av enskilda hus. Dessa utses på stormöten dit alla hyresgäster kallas. Tre alternativa nivåer av upprustning erbjuds: basnivå, utökad nivå eller nybyggnadsnivå. Samrådsgrupperna ska genom att hålla 5–6 arbetsmöten enas om vilken nivå man ska välja. Man måste alltså komma överens hus för hus. Vid behov görs ett majoritetsbeslut. Visst förhandlingsutrymme finns när det gäller vad som ska ingå i basnivån; de boende kan begära att få byta ut någon funktion mot en annan.

Dialog tar tid men kan också spara tid

Svenska Bostäder har i samråd med Hyresgästföreningen provat sig fram när det gäller att utveckla den här metoden för boendeinflytande. Det var inte klart från början hur man skulle göra. Man är mycket nöjd med resultatet hittills. Det har tagit tid men det är inte säkert att det hade gått snabbare utan dialog, menar Anders Magnusson, eftersom man då fått räkna med betydligt mer protester i genomförandeskedet. När den första dialogomgången väl var genomförd var den första åtgärdsplanen också väl förankrad hos hyresgästerna och det var bara att genomföra insatserna.

Insatserna handlade inte bara om att ge möjligheter till inflytande. Det handlade väl så mycket om att ändra bilden av Husby och Järvaältet, såväl bland dem som bor där, som i hela Stockholmsregionen. – Och kanske framförallt om att stärka identiteten hos de boende – de behövde bli sedda, menar Anders Magnusson.

Samråd i Rågsved

Rågsved ligger i sydöstra Stockholm, cirka 10 kilometer från Stockholms city. Här har det kommunala bostadsbolaget Svenska Bostäder cirka 500 lägenheter. I det förnyelsearbete som pågår har Svenska Bostäder valt att

kanalisera boendeflytandet genom samråd och särskilda samverkansgrupper.¹²

Förankring i ett tidigt skede

I ett första skede bjuder bostadsföretaget in samtliga hyresgäster och Hyresgästföreningen i projektet till ett stort samrådsmöte. Vid mötet presenteras ett grundförslag för de boende. Stefan Mattsson, Svenska Bostäders affärsområdeschef, menar att man sällan kan börja med ett tomt papper – det är nödvändigt att avgränsa frågan till att gälla de delar av projektet som de boende verkligen kan påverka.

Under mötet bildas sedan en mindre samverkansgrupp med hjälp av Hyresgästföreningen. Samverkansgruppen träffas sedan vid 10–15 mötes-tillfällen för att gå in mer på detaljnivå i projektet och har här möjlighet att ta tillvara hyresgästernas synpunkter och vad som är viktigt för de boende. En annan roll som samverkansgruppen har är att förankra och informera övriga hyresgäster under processen. Denna process brukar ta 2–3 månader. Därefter, när man har enats om åtgärderna och hyresförhandlingarna med Hyresgästföreningen centralt har avslutats, påbörjar bostadsföretaget sin projektering. Hyresgästerna har på detta sätt ett stort inflytande menar Stefan Mattsson. Ur bostadsföretagets perspektiv finns många fördelar med samrådsmetoden – när samrådet är avslutat och själva arbetet ska påbörjas är hyresgästerna redan involverade och vet vad som ska hända. Skulle hyresgästerna inte bjudas in i detta tidiga skede är risken att man måste stoppa, eller till och med backa projektet, och det kostar, såväl i tid och pengar som i tappat förtroende.

Ett problem som man kan se med det här sättet att arbeta på, är att inte alla hyresgäster är vana vid formellt samarbete enligt ”den svenska modellen”. Risken är därför att man tappar vissa grupper.

Sammanhållningen i området viktig

Svenska Bostäder försöker även på andra sätt ”få igång” sina hyresgäster och se till att de träffas. Det händer att man samlar till trapphusvisa boendemöten när någonting behöver diskuteras. Via samarbeten med Hyresgästföreningen har man ett femtontal aktiva gårdsföreningar. Även den här typen av verksamheter är betydelsefulla ur ett fastighetsägarperspektiv – lyckas man skapa sammanhållning i området kan man plocka hem vinster i form av ökad trygghet och trivsel – och i förlängningen mindre omflyttning, menar Stefan Mattsson. För den enskilde kan ett engagemang för det egna bostadsområdet dessutom göra att steget inte blir lika långt till ett engagemang i större sammanhang.

Boendedialoger påbörjas

Utöver det sätt som Svenska Bostäder redan arbetar med boendeflytande i det egna beståndet, har man via ägardirektiven ett utökat uppdrag att jobba med boendedialoger i samband med stadens samlade utveckling av Söderort¹³. Vid en så pass omfattande omdaning som det gäller här, tror

¹² Källor för detta avsnitt: Stefan Mattsson, affärsområdeschef, Svenska Bostäder samt Svenska Bostäders webbplats

¹³ De förorter som ingår i dialogen är Rågsved, Bredäng, Farsta Strand och Hökarängen

Stefan Mattsson att det format för kommunikation som man har tagit fram i och med dialogerna på Järvafältet är bra.

Stefan Mattsson uppskattar att cirka 20 procent handlar om boendet och resten om ”allt runt omkring som får en stadsdel att fungera”. Som han ser det har dialogerna två syften; dels den direkta, det vill säga att man för en dialog med de boende och samlar in deras synpunkter, men också att man genom processen bygger upp ett produktivt och välfungerande samarbete mellan de inblandade aktörerna. Han tänker då på de övriga kommunala bostadsföretagen, stadsdelsnämnden och Hyresgästföreningen. I Söderort påbörjas i vår den första fasen i boendedialogen – då handlar det främst om att lyssna, avslutar han.

Representativ demokrati i boendeinflytandet på Ekenäs

I Motala utgörs allmännyttan av den kommunägda Bostadsstiftelsen Platen. Detta bostadsföretag är den största hyresvärden i Motala och var fjärde Motalabo bor inom allmännyttans bostadsbestånd.¹⁴

Fyra framtidsprojekt

Inom Bostadsstiftelsen Platen utvecklar man boendeinflytandet bland annat genom de fyra ”framtidsprojekten”. Framtidsprojekten, eller bostads-sociala utvecklingsprojekt som de också kallas, är knutna till varsitt större bostadsområde och startades upp för fem till sex år sedan. Det är långsiktiga projekt som på olika sätt syftar till att förnya och utveckla hela området. Utifrån bostadsområdenas särskilda karaktär har Platen tagit fram en övergripande målinriktning för varje område. Fokus ligger på delaktighet och det är tänkt att projekten ska engagera folk, i den mån de vill aktivera sig. Ett sätt är att knyta kontakter med föreningar eller organisationer som kan verka under ”det gemensamma paraplyet”, det vill säga de övergripande målen, och som kostnadsfritt får utnyttja Platens lokaler i området för att bedriva utåtriktade verksamheter gentemot de boende.

Öppet för alla som vill engagera sig

Ett annat sätt är att bilda arbetsgrupper med olika lokala intressen och låta dem ha inflytande över förnyelseprocessen. Detta har man gjort i ett område som med Platens mått mätt kan sägas vara ett så kallat utsatt bostadsområde. Där har man startat upp ett särskilt projekt – ”Tillsammansprojektet” – i syfte att tillsammans med lokala intressen lyfta områdets attraktionskraft. Bland de åtta arbetsgrupper som har bildats finns en generell grupp för alla boende, men också särskilda grupper för ungdomar och pensionärer. Därutöver är handlarna, skola/fritid/barnomsorg, Hyresgästföreningen, anställda samt bovärdar, representerade.

Den här organisationen har varit med från början i projektet och ska vara med ända till slutet. Till arbetsgruppen för de boende har Platen värvat folk via Hyresgästföreningen och bovärdarna, men det är öppet för

¹⁴ Källor för detta avsnitt: Kenneth Söderman, VD för Bostadsstiftelsen Platen samt Platens webbplats.

alla som vill engagera sig att ansluta. Genom flyttningar försvinner även en del under projektets gång.

Grova förslag vidareutvecklas i arbetsgrupper

Platen har i ett första steg tagit fram en övergripande plan för områdets fysiska förnyelse. Den identifierar styrkor och svagheter och ger lite grova förslag på hur man kan tänkas utveckla området. I det här fallet rör förnyelsen centrumanläggningen, husens entréer och lägenheter samt en aktivitetspark för alla åldrar. Sedan tar arbetet i arbetsgrupperna vid. Kenneth Söderman, VD för Bostadsstiftelsen Platen, beskriver det som att det ”lyssnas, pratas, skissas, lyssnas, pratas, ritas och så vidare”. Efter som alla arbetsgrupper också är fria att tycka till om allting kan det bli en utdragen process. Fördelen är att beslutsförslagen sedan är väl förankrade.

I den här typen av områden måste man gå varsamt fram och bjuda på lite mer, menar Kenneth Söderman. – Vi vill inte bara bygga om utan lyfta hela området, och då måste ansatsen vara en annan än enbart den fysiska. Man har märkt att små saker ofta är det som gör att de stora stegen tas. Det kan röra sig om enkla träffar eller studiecirklar. En gång genomfördes ett konstprojekt tillsammans med ungdomar som målar graffiti, vilket resulterade i en 15 kvadratmeter stor tavla, som nu hänger i köpcentrumet.

Valda representanter är med och bestämmer

Boendeflytandet utvecklas även inom den löpande förvaltningen genom ett unikt bodemokratiprojekt som just håller på att sjösättas. Lite förenklat går det ut på att Platen och Hyresgästföreningen nominerar kandidater bland de boende som de andra hyresgästerna sedan får rösta på. De hyresgäster som väljs ska tillsammans med områdets bovärd utgöra en grupp som ska styra och leda en stor del av arbetet i området. Det sker genom att beslutanderätten och pengarna för ett antal konton läggs över på gruppen. Dessa konton kan exempelvis gälla skötseln av gemensamma utrymmen och den yttre miljön, men också driftfrågor kopplat till den generella standarden. Det ska inte förväxlas med självförvaltning, påpekar Kenneth Söderman. – Det är inte tänkt att de boende ska sköta arbetet själva utan att de ska få vara med och bestämma. Bestämmer de sedan att de vill spara pengar genom att göra en del av jobbet själva så är det fritt fram. Och det finns en morot – hälften av ett eventuellt överskott i budgeten går till de boende att fritt använda till något som man vill göra i området – en ny grillplats, till exempel. Skulle man inte komma överens lokalt förs frågan upp till en nyinrättad boinflytandegrupp, med representanter från Platen och Hyresgästföreningen.

Hoppas att de boende ska bli mer aktiva

Projektet har sin grund i ett avtal om utökat boendeflytande, som Platen har slutit med Hyresgästföreningen. Utgångspunkten var att bostadsstiftelsen gärna ville hitta en form för att samverka med alla boende, inte bara de 60–70 procent som är anslutna till Hyresgästföreningen. Man ville gå ifrån det klassiska upplägget med bostadsmöten, där företaget informerar om vad som ska göras, och hoppas att de boende på detta sätt blir mer aktiva och funderar och kommer fram till vad som bör priorite-

ras. Gruppen utgår ifrån den affärsplan och budget som gäller för området och arbetar vidare med att konkretisera och utveckla frågorna samt informera hyresgästerna löpande.

Man väljer att först prova den här modellen för boendeinflytande i ett mindre område om cirka 100 lägenheter. En grupp hyresgäster utsågs i slutet av mars 2010. Efter genomgången utbildning i "Platenkunskap", fastighetsförvaltning, ekonomi och juridik är det tänkt att de ska komma igång. Efter sommaren kommer samma projekt att startas upp i ytterligare två områden och faller det väl ut är tanken att modellen så småningom ska gälla över hela Platens bestånd. Kenneth Söderman tror att detta är en del av hyresrättens framtid och menar att man på detta sätt utvecklar hyresrätten tillsammans med de boende.

Bovärdarna ger kontaktytor

Kenneth Söderman sätter stort värde på Platens 40 bovärdar, som är fördelade på de 6 000 lägenheterna i beståndet. Genom dem har han 40 kontaktytor som ger impulser från bostadsområdena. Den bästa närheten mellan de boende och bovärd får man, menar Kenneth Söderman, om de senare får hålla sina egna bomöten. Man kan inte ha ett bomöte för ett område med 700 lägenheter – då kommer inte många. Men håller man sig till en gård, ett hus eller kanske bara ett trapphus, så blir det mer effektivt – andelen närvarande ökar helt enkelt när antalet inbjudna minskar.

Film som kommunikationsform på Hertsön

Hertsön är ett bostadsområde byggt 1973–1975 med cirka 2 500 bostäder på ett avstånd av 5–8 kilometer från Luleå centrum. Nästan 60 procent är allmännyttiga hyreslägenheter, förvaltade av det kommunala bostadsbolaget Lulebo. Det flesta är i trevåningshus men i anslutning till centrumet finns ett femvåningshus med ett trettiotal lägenheter. Resterande delar av bostadsområdet är villor, det vill säga ägarbostäder. I området finns en centrumanläggning med skolor, fritidsgård, affärer, simhall, bibliotek med mera. Bostadshusen renoverades 1994–1996.¹⁵

Film – ett bra sätt att kommunicera synpunkter

Ullacarin Palm är samordnare för det lokala utvecklingsavtalet för Hertsön. Det skrevs på 2007 och arbetet har pågått under 2008 och 2009. Arbetet med utvecklingen av bostadsområdet Hertsön började med att man gjorde en film, som syftade till att visa vad de som bor på Hertsön tyckte om området och vad de ville förändra. Man anlätade ett par journalister, som fick i uppgift att intervjua människor som bodde i området. De skulle se till att få en bred representation av invånare ur olika grupper och fråga dem *varför man bodde kvar* och *vad man ville förbättra* och att filma svaren. Filmen visade bland annat att invånarna i stort sett trivs och att det är de som inte bor där som har en negativ uppfattning om Hertsön. Det var oväntat realistiska förslag och önskemål som de boende hade. Man tyckte till exempel att centrumet var fult och borde rustas upp, att man skulle se till att det inte kördes så fort med moped och bil, och göra

¹⁵ Källor för detta avsnitt: Ullacarin Palm, LUA-samordnare för Luleå/Hertsön och Katarina Wikström, Lulebos områdesansvariga på Hertsön i Luleå, samt Lulebos webbplats

något åt otryggheten nära centrumet. De äldre ville ha en ”mellanboendeform”. Det bor en hel del burmeser i området och de gav uttryck för otrygghet. De kände sig inte omtyckta.

Filmen visade sig vara ett bra sätt att kommunicera invånarnas önskemål och att starta diskussioner kring förbättringsförslag. Filmen har använts i diskussion med kommunens förvaltningar, statliga myndigheter, organisationer och andra intresserade i bostadsområdet. Nu görs en ny film som ska visa hur invånarna uppfattar att området förändrats sedan förra intervjuomgången.

Utställningsmonter i gallerian

Det finns en utställningsmonter i gallerian i centrumanläggningen på Hertsön, som bemannas enligt schema av föreningar, organisationer, Lulebo (det kommunala bostadsbolaget), kommunens förvaltningar, arbetsförmedlingen och försäkringskassan i området. Montern fungerar även som skyltfönster för föreningsverksamheten, informationskanal om vad som händer i området och en enkel mötesplats för dialog.

Ett problem när det gäller boendeinflytande är att det ofta är de etablerade grupperna som för talan. För att uppmuntra även andra att medverka i olika sammanhang har projektet startat Hertsöns informatörsgrupp som består av representanter för de största språkgrupperna på Hertsön. Gruppens åsikter och erfarenheter påverkar projektet kontinuerligt.

Kommunen och Lulebo rustar upp centrum

Bostadshuset på Hertsön är renoverade och det som är aktuellt nu när det gäller fysiska förändringar i bostadsområdet är framförallt en upprustning av centrumanläggningen, som ägs av Lulebo och Luleå kommun. Även utemiljön kring centrum och flervåningshuset mitt på torget ska rustas upp.

Behovet av en upprustning av centrum har diskuterats under många år berättar Katarina Wikström, som är Lulebos områdesansvariga på Hertsön. Lulebo har tillsammans med kommunen tagit fram idéskisser, som har varit utställda för synpunkter i en bemannad monter på den årliga ”Hertsödagen”. Där har man kunnat diskutera med ansvariga tjänstemän från Lulebo och Tekniska förvaltningen.

Open Space med niorna

Lulebo och kommunen har på olika sätt försökt få en bild av vad invånarna har för önskemål när det gäller centrumanläggningen. Man skickade bland annat ut en enkät till samtliga hushåll, även till villaägarna, och man diskuterade med skolan genom att delta på en Open Space-övning med niondeklassarna om vad de ville ha för förändringar i centrum och i bostadsområdet överhuvudtaget. Man har också haft arbetsgrupper sammansatta av olika aktörer som är verksamma i centrumanläggningen. Lulebo har även diskuterat med kyrkan om vad de har för behov. På basis av alla synpunkter som kom in satte Lulebo därefter ihop ett förslag till åtgärder.

Det fanns inte direkt några motstridiga intressen i de förslag och synpunkter som kom in från de boende, hävdar Katarina Wikström, utan de kunde tillsammans ligga till grund för Lulebos och kommunens åtgärdsplaner. Däremot fick Lulebo strida med arkitekterna, som inte ville gå på

ungdomarnas linje att ha uppställningsplatser för cyklar och mopeder i direkt anslutning till fritidsgården.

Det har varit fritt fram att lämna synpunkter på allt – utformning, funktioner, förvaltning, och annat, men de synpunkter som kommit in har gällt praktiska frågor, inte estetiska. De boende har till exempel sagt att det inte får bli för mycket växtlighet, men har inte haft synpunkter på valet av växter. Intressant nog är de boende angelägna om att behålla ”70-talsstuket” i området.

När det gäller boendeinflytandet generellt – alltså inte i samband med upprustning eller förnyelseprojekt, finns det flera kanaler. Bostadsmöten hålls kvartersvis minst en gång om året och då kan man vid behov tillsätta arbetsgrupper kring vissa frågor. Lulebo kräver ingen representativitet utan frågar dem som de vet brukar ha en åsikt. Om någon annan vill vara med är de välkomna. Men det är ingen mening med att försöka få ett slumpvis urval av hyresgäster som sedan inte dyker upp på mötena, menar Katrin Wikström. Men det är ett problem att man har svårt att nå de icke svenskfödda, särskilt kvinnorna.

Lulebo har kvartersvärdar, som det går bra att framföra synpunkter till. Om man vill höra med hyresgästerna vänder man sig ofta till en ”informell hustomte”. En sådan finns nästan alltid.

I Hovsjö har de boende majoritet i styrelsen

Kommunägda Telge Hovsjö bildades 2007 och tog då över största delen av ägandet och förvaltningen av Hovsjö, ett bostadsområde cirka 3 kilometer från Södertälje centrum. Det finns drygt 1700 lägenheter i Telge Hovsjös bestånd, varav cirka 300 är radhusbebyggelse. Samtliga bostäder är byggda under 1972–75 och är en del av det så kallade miljonprogrammet.

Telge Hovsjö ska förbättra och utveckla boendet genom att arbeta aktivt och nytänkande. I uppdraget från kommunen ingår även att man ska arbeta för att de boende ska ha avgörande inflytande över förändringsprocessen.¹⁶

Börja med att bygga upp en plattform

För Patrik Derk, VD för Telge Hovsjö, är ”boendeinflytande” ett brett begrepp som rymmer mycket mer än det som man traditionellt brukar prata om. I Telge Hovsjös uppdrag ingår även att arbeta aktivt och nytänkande för att minska segregationen och det blir vägledande för hur man väljer att arbeta med de boende. Men inledningsvis handlade det bara om att agera, berättar Patrik Derk. Telge Hovsjö ska utveckla Hovsjö tillsammans med de boende, men så länge det brinner bilar varje dag är det förolämpande att fråga de boende vad som behöver göras. Det är först nu som vi har nått ett stadium då vi kan börja föra en dialog på riktigt, säger han, och då har vi ägnat de senaste tre åren åt att ta itu med sådant som det inte behövs några möten för att inse att man måste ta tag i. I det avseendet menar han att bostadsföretaget och han själv som VD, tillsammans med andra ansvariga aktörer, måste vara beredda att stå till svars för det

¹⁶ Källor för detta avsnitt: Patrik Derk, VD för Telge Hovsjö AB samt bolagets webbplats

som händer i området. I samband med en områdesförnyelse av det här slaget är det oerhört viktigt att man har en närvaro i området och att man visar att man är beredd att ta ett ansvar.

Stärka framtidstron – framförallt hos ungdomarna

I Hovsjö har man även varit tvungen att arbeta mycket med den självbild som de boende ger uttryck för, där utgångspunkten initialt var att ”Det är schysst att du försöker, men det är kört för Hovsjö”, eller där man många gånger har svårt att tro på att förändringarna är till för en själv. Därför handlar det också mycket om att bygga upp de boendes självkänsla och stärka deras tro på framtiden.

Telge Hovsjö har valt att arbeta mycket med Hovsjös ungdomar. Dels för att det fanns en mindre grupp med ungdomar som ”gjorde att man inte ville bo i området”, men även för att man menar att man genom att få den stora gruppen av ungdomar att tro på en framtid, kan få igång en förändringsprocess, som sprider sig till de vuxna.

Rent konkret har ungdomarna involverats i utvecklingen av parken i Hovsjö. Efter en ledarutbildning håller 140 ungdomar numera i skötseln av parken helt själva. Det leder till att de tar ett helt annat ansvar, men också att det växer fram en stolthet hos dem. Ungdomarna har även varit med om att bygga en fotbollsplan i området.

Nytt centrum utvecklas med de boende

Telge Hovsjö har precis tagit beslut om att bygga ett helt nytt centrum som är tänkt att innehålla en rad nya funktioner, till exempel basar, saluhall och nyföretagarcenter. Det är de boende som, inom vissa ramar, ska styra utvecklingen av det nya centrumet, men formerna för hur detta ska gå till är ännu inte riktigt klara.

En upprustning av bostadsbeståndet samt kompletterande nybyggnation planeras också. De boende har inbjudits till visningar av provlägenheter och provradhus där de också ombetts lämna synpunkter och ge förslag till förbättringar.

Patrik Derk poängterar dock att det inte är utformningen av lägenheterna i sig och ännu mindre sådant som tapetval, som är det viktiga för de boende i Hovsjö, utan snarare att området fungerar och upplevs som tryggt. Dessutom menar han att de boende generellt har svårt att ta till sig långsiktiga och arkitektoniska visioner.

De boende har majoritet i styrelsen

I Telge Hovsjö har de boende majoritet i bolagsstyrelsen, genom att fyra av sju styrelseledamöter bor i området. Uppdraget som styrelseledamot var öppet att söka för samtliga hyresgäster. Efter att ett bemanningsföretag genomfört intervjuer med samtliga sökande och föreslagit tio kandidater, utsåg bolaget fyra personer, som sedan formellt godkändes av kommunstyrelsen. Patrik Derk menar att det ganska snart utkristalliseras vilka som var bäst lämpade för uppgiften – nämligen de med en mer långsiktig och strategisk syn på områdets utveckling.

Referensgrupp och gårdsmöten

Inom området finns även en verksam referensgrupp som utgörs av ett par hyresgäster från varje gård. Telge Hovsjö har valt att hålla regelbundna

möten gårdsvis (cirka 250 lgh) med de boende. Mötena inleds vanligen med information från bostadsföretaget, men brukar sedan gå över i dialog.

I övrigt vet bostadsföretaget ganska bra vad de boende tycker och efterfrågar genom enkäten ”aktiv bomätning”, som innehåller frågor med kryssalternativ, men också ger utrymme för kommentarer. Handlingsplaner tas fram utifrån vad de boende har svarat i mätningen. Därutöver försöker bostadsföretaget hela tiden lyssna av vad de boende vill och ser det i det sammanhanget även som en stor fördel att man har anställda som bor i området.

Många och enkla sätt att kommunicera med Gottsundaborna

Gottsunda ligger cirka sju kilometer från centrala Uppsala. I Gottsunda är det kommunala bostadsföretaget Uppsalahem dominerande aktör, med cirka 60 procent av bostäderna. Området byggdes 1972–82 och den stora upprustningsinsatsen ligger längre fram i tiden.¹⁷

Inspiration från forskning och andras erfarenheter

År 2005 fick Uppsalahem via ägardirektiven uppdraget att bidra till en positiv utveckling i stadsdelen Gottsunda, ett uppdrag som bostadsföretaget har haft stor frihet att själv formulera i detalj. Uppsalahem har haft sitt uppdrag i fem år och hittills har insatserna främst varit av bostadssocial karaktär och till stor del handlat om att stärka stadsdelens identitet. Det har till exempel skett genom medverkan vid lokala evenemang, som Gottsundadagarna.

Uppsalahems distriktschef Kees Geurtsen berättar att bostadsföretaget, för att skaffa sig en grund för sitt arbete, tidigt tog kontakt med dels Institutet för bostads- och urbanforskning (IBF) och dels Tekniska Högskolan i Stockholm (KTH). Bengt Turners teorier om vad som värderas i boendet gav insikt om att boendet inbegriper så mycket mer än det som Uppsalahem ägnade sig åt. Det gäller till exempel bussförbindelser, naturområden och mycket annat som är viktigt för dem som bor i bostadsområdet. Göran Cars forskning om socialt kapital gav ytterligare en teoretisk bas för arbetet. Det gäller till exempel vikten av att skapa tillit och förtroende hos hyresgästerna.

Genom att också kontakta andra kommunala bostadsföretag, som Telge Bostäder, Gavlegårdarna, Bostads AB Mimer och Gårdstensbostäder, och medverka i konferensen ”Konsten att dra åt samma håll” om förändringsarbetet i Råslätt i Jönköping, skaffade sig Uppsalahem ett bra kunskapsunderlag för att bygga upp sitt eget arbete.

Kvartersvärd, lokalkontor och officiell samtalspart

Man gjorde först en omorganisation som innebar att man införde kvartersvärdar, en yrkesroll mellan bovärd och fastighetsskötare, i syfte att få en mer direkt kontakt med de boende. Samtidigt öppnades lokala kontor

¹⁷ Källor för detta avsnitt: Kees Geurtsen, distriktschef på Uppsalahem samt Uppsalahems webbplats

för att öka bostadsföretagets närvaro i stadsdelen. Vidare arbetade Uppsalahem för att det i samtliga tolv delområden skulle finnas en lokal hyresgästförening. På så sätt fick man en officiell samtalspart och en form för regelbunden dialog med de boende.

Numera träffas förvaltare (det finns tre stycken i Gottsunda), kvartersvärd och den lokala hyresgästföreningen regelbundet, 2–4 gånger per år, för att diskutera olika frågor, till exempel skötsel, aktiviteter, budget och investeringar. En stor del av boendeinflytandet kanaliseras på detta sätt, och det är via den lokala hyresgästföreningen som hyresgästerna har kunnat utöva inflytande över förändringar i trapphus, på gårdar och i tvättstugor.

Många kanaler för dialog

Uppsalahem försöker även hitta andra kanaler för att nå ut till de boende. Exempelvis arrangeras temakvällar för att på ett lite lättare sätt nå ut med information, och ”Öppet hus” för hyresgäster i olika delområden.

Man försöker även göra sig tillgänglig genom vandringar en kväll i veckan ute i bostadsområdet eller genom att ställa upp för dialog med de boende i samband med att man bjuder på kaffe på olika platser i utemiljön eller i trapphus. För ett delområde, som ligger lite mer avsidat men där den absoluta merparten av de boende visade sig ha en e-postadress, har det precis startats upp en intern ”facebook-grupp”, som sköts av kvartersvärden och en förvaltare och i vilken de boende kan ställa frågor, lämna synpunkter och föra en diskussion kring boendet i vid bemärkelse.

Bostadsföretagets kundenkät är ytterligare ett sätt att ta reda på vad de boende tycker. Initiativ från de boende beaktas och genomförs i möjligaste mån. En gång vände man sig direkt till barnen, som fick vara med och välja lekredskap.

Uppsalahem har ambitionen att ha en öppenhet inför hyresgästernas krav, önskemål och idéer. Det gäller att hitta många och enkla former för hyresgästerna att meddela sig med värden.

Tvättstugebibliotek

Ibland kan också lämnade synpunkter bära längre, som i exemplet med ”tvättstugebiblioteken”, där påpekanden om en otillfredsställande situation i tvättstugorna ledde till att en helt ny miljö med sittplatser, läslampa och möjlighet att låna böcker utvecklades. Tanken är att man ska kunna läsa en stund medan man väntar på att tvätten ska bli ren, eller sysselsätta sitt barn med en bok under tiden. Vill man fortsätta läsa kan man låna hem boken, bara man ställer dit en annan bok.

Representativ bemanning

Det finns alltid en osäkerhet kring om det är majoritetens vilja som kommer till uttryck. Kees Geurtsen uppfattar dock inte att invandrargrupperna har svårare än andra att göra sin röst hörd i Gottsunda. Personalen behärskar sammantaget åtta språk, vilket är en styrka i kommunikationen med de boende.

Inget tvång att utöva inflytande

Man måste också vara medveten om att många säkert har valt att bo i hyresrätt för att det är ett bekvämt och bekymmersfritt boende, och helt en-

kelt inte vill engagera sig, vilket också måste respekteras, menar Kees Geurtsen. I vissa fall har bostadsföretaget valt att själv föra hyresgästernas talan, exempelvis genom att yttra sig över förslag att stänga en skola eller i frågor som rör kollektivtrafiken. Drivkraften för bostadsföretaget är nöjda kunder och effekterna syns i efterfrågan på lägenheterna.

Hem till alla på Herrgården

Herrgården är en del av stadsdelen Rosengård i Malmö. Den omfattar cirka 1 500 lägenheter i flervåningshus. Bostadsområdet har blivit ökänt för att under en lång följd av år ha varit illa skött av olika privata fastighetsägare, som avlöst varandra. Det är det mest problemtyngda området på Rosengård med en sysselsättningsgrad i den vuxna befolkningen på bara 17 procent och där 75 procent av ungdomarna inte har gymnasiebehörighet efter grundskolan.

MKB Fastighets AB, som är Malmös allmännyttiga bostadsföretag, ålades genom ägardirektiv att överta och rusta upp 300 av dessa lägenheter år 2006. Underhållet var mycket eftersatt. Anna Heide, fastighetschef på MKB, fick uppdraget att ansvara för utvecklingen av området tillsammans med sex medarbetare från MKB, en mycket stark bemanning för ett så pass begränsat område.¹⁸

Besök hos samtliga hushåll i området

Det första Anna Heide och hennes medarbetare gjorde var att besöka samtliga hushåll i området. Två och två gick personalen runt och hälsade på i alla lägenheter och satt ner och pratade med de boende. Man lade mellan en halvtimme och två timmar på varje besök. Det var inte fråga om strukturerade intervjuer utan syftet var främst att skapa en relation till hyresgästerna. Samtalen handlade framförallt om hur de boende hade det i största allmänhet, men även vad de hade för önskemål om upprustning. Det gjordes ingen regelrätt dokumentation av samtalen, men idéer och konkreta synpunkter och önskemål som kom upp antecknades efter besöken. När det gäller vilka åtgärder som behövde vidtas i området var det inte så mycket nytt som kom fram vid hembesöken. Det mesta var känt av personalen redan innan. Men det var väldigt viktigt att de boende kunde känna att de hade ett konkret inflytande över processen.

Hembesöken har sedan upprepats flera gånger. Bland annat i samband med att trapphusen skulle målas om. Då gick personalen runt hos alla hyresgäster och visade upp färgprover och tog reda på vilken färg de ville ha i trapphuset. Man bockade av vad varje hushåll ”röstade på” och sedan blev det den färg som de flesta i respektive trapphus hade valt.

Sociala aktiviteter och delaktighet

MKB har arbetat med en långsiktig upprustning av området, parallellt med sociala aktiviteter. De boende har haft möjlighet att påverka utvecklingen genom flera olika kanaler, bland annat har man inrättat en ungdomsvärd i varje trappa som har hand om ordningen i ”sin” trappa.

¹⁸ Källor för detta avsnitt: Föredrag av och samtal med Anna Heide, fastighetschef på MKB

I stället för att byta ut de gamla dörmattorna, som brukade slitas ut ganska fort, bestämdes det att man skulle ersätta dem med mosaiker. Mönstret till mosaikerna fick barnen i respektive trapphus själva skapa.

Resultat på kort sikt för att nå långsiktiga mål

Anna Heide menar att det är viktigt att jobba på två fronter samtidigt – dels ta sig an en gedigen upprustning på ett långsiktigt sätt, dels att snabbt få fram konkreta resultat, som märks för de boende och som också är medialt intressanta.

Inte för stora bestånd åt gången

Det som gjorde det möjligt att genomföra en så tidskrävande insats som att besöka alla hushåll var att området var begränsat till 300 lägenheter och att MKB satte in mycket personal i inledningsskedet. Avsikten är att trappa ner personalinsatsen successivt till mer normala nivåer. Anna Heides råd till andra bostadsföretag är att inte ta fler lägenheter än så här åt gången. Om det gäller ett större bostadsbestånd är det bättre att dela upp det i etapper, för att orka med den intensiva personalinsats som krävs, åtminstone inledningsvis.

Örat mot marken i Holma och Kroksbäck

Holma och Kroksbäck är två grannstadsdelar i Malmös södra delar. Kommunägda MKB Fastighets AB äger ungefär två tredjedelar av lägenheterna i Holma samt den södra delen av Kroksbäck. Sammanlagt rör det sig om cirka 1 900 lägenheter.¹⁹

Nätverka med och för de boende

Fredrik Goetze arbetar som ”bosocial nätverkare” på MKB, med ansvar för bland annat Holma och Kroksbäck. Hans yrkestitel fångar det som är centralt i arbetet; att jobba socialt och att ”nätverka” med de boende. Ofta sker kontakten via de föreningar eller organisationer som man redan känner till, som skola, fritidsgård eller Hyresgästförening. Arbetet handlar även mycket om att hitta rätt samverkanspartners utifrån de frågor som man arbetar med för tillfället. Det kan till exempel vara Malmö stad, polis eller socialtjänst.

MKB försöker alltid relatera till de boende eller sina kunder, som Fredrik Goetze gärna kallar dem. De boende ska känna sig delaktiga, och kan de inte vara med och bestämma så ska de åtminstone få information. Ser man dessutom alltid till att ha ”örat mot marken” och lyssna av vad de boende tycker så slipper man överraskningar i ett senare skede.

Enkel enkät gav hög svarsfrekvens

Nyligen genomfördes en enkätundersökning bland de boende. Den var utformad med enkla frågor och syftade framförallt till att försäkra sig om att man är ”på rätt spår”. I enkäten kunde de boende ta upp sådant som är bra, alternativt mindre bra, och ge förslag på sådant som man tycker behöver åtgärdas. De önskemål som kan tillgodoses direkt hamnar på

¹⁹ Källor för detta avsnitt: Fredrik Goetze, bosocial nätverkare på MKB Fastighets AB samt MKB:s webbplats

”Bums-listan”, medan annat, som påpekanden om att det finns för få lekplatser, kräver en mer långsiktig behandling. Fredrik Goetze upplever att enkäten, som efter någon påstötning hade en svarsfrekvens på 80–90 procent, var ett bra sätt att pejla vad de boende tycker. Dessutom hjälper all kontakt med de boende – enkäter, samtal eller möten – till att bygga upp en relation, vilket gör det lättare nästa gång man vill ta kontakt. Allra bäst är det om man kan bli ett känt ansikte för de boende.

Mötesformen styr vilka som kommer

Man arbetar även med informationsmöten. Exempelvis bjöds de boende i Kroksbäck och Holma in till ett informationsmöte med Stadsbyggnadskontoret med anledning av att det nyligen kom ett så kallat dialog-pm²⁰ om utvecklingen i Hyllie. Vid mötet kunde de boende lämna sina synpunkter. Ett problem som man kan se med den här typen av möten är dock att de främst besöks av ”svenskar”. Eventuellt beror det på att kulturen med att gå på möten och organisera sig, i exempelvis Hyresgästföreningen, är ”lite svensk”. En utmaning är därför att nå ut även till hyresgäster som har utländsk bakgrund.

Trygghetsvandringar

De boende har främst inflytande över ute- och trapphusmiljöerna. I samtliga områden finns möjlighet till självförvaltning, där många boende också är väldigt aktiva. Via trygghetsvandringar, där de boende har fått peka ut platser som upplevs som otrygga och ge förslag på åtgärder, som borttagning av buskage och liknande, kan man även säga att de boende har inflytande över bostadsområdet i stort. Det förs även diskussioner med de boende kring exempelvis mötesplatser i området och i något fall även trafikfrågor.

Hyresgästernas behov av trygghet fick MKB att frångå princip

Graden av inflytande är beroende av vad besluten gäller – i vissa fall kan man gå på de boendes linje till 100 procent, medan det i andra fall inte är möjligt. Ett exempel där de boende har drivit igenom ett beslut var när MKB i Kroksbäck frångick sin policy att inte använda sig av bevakningskameror efter att de boende önskat att en sådan skulle installeras i en garagemiljö som upplevdes som otrygg.

Vinsten är de relationer som skapas

Ska man hitta någon nackdel med att arbeta med boendeinflytande i den form som MKB gör menar Fredrik Goetze att det i så fall är att det många gånger tar rätt lång tid. Den stora fördelen är att man bygger upp en relation med de boende.

²⁰ Dialog-pm 2009:2 Hela Hyllie Hållbart! Dialog-pm:et har som ambition att samla ihop alla de många olika ambitionerna och pågående anslutande processerna i området för att i ett sammanhang ge en bild av hur stadsmiljön kan utformas och bebyggelsen utvecklas på ett hållbart sätt. Dialog-pm utgör också ett samrådsmaterial inför kommande revidering av Malmös översiktsplan. Arbetet har genomförts i ett brett samarbete mellan Stadsbyggnadskontoret, Gatukontoret, Fastighetskontoret, Miljöförvaltningen, Stadsdelsförvaltningen i Hyllie samt MKB Fastighets AB.

”Graffittisounds” och frö-bytardagar i Seved

Robert Rosenqvist är ”bosocial utvecklare” på det kommunala bostadsbolaget MKB Fastighets AB i bostadsområdet Seved, som tillhör Södra innerstaden i Malmö. Bostadsföretaget har 600 lägenheter där. Han beskriver Seved som ett område som ligger väldigt centralt i Malmö, men som under många år har lidit av en slags förortsproblematik. Arbetslösheten är hög, utbildningsnivån är låg och många av hushållen har låg inkomst. Det är dessutom ett område med stor omflyttning. Robert Rosenqvist uppfattar att många av invånarna i stadsdelen tar på sig ett slags ”innanförskap”, snarare än ett utanförskap – man tycks tro att man bor i en förort och tar inte del av stadens aktiviteter och övriga utbud. På senare tid har detta börjat förändras. Studenter från bland annat musik- och konstutbildningar har börjat söka sig till området.²¹

Våga göra det lite udda

Sitt uppdrag som bosocial utvecklare har Robert Rosenqvist väldigt stor frihet att själv utforma, men i botten ligger en handfull mål som MKB har definierat. Ett av målen är att Seved ska öppnas upp för hela Malmö. I linje med detta arbetar MKB aktivt för att få in näringsidkare i området – inte bara affärsverksamheter som är till nytta för de boende där, utan också sådana som kan tänkas locka dit folk från andra delar av staden.

Något annat som är uttalat är att MKB i Seved ska våga göra det lite ”udda”, sådant som sticker ut från bostadsföretagets vanliga förvaltning. Det kan vara ett sätt att utnyttja områdets potential och skapa en stadsdel med egen profil.

Robert Rosenqvist berättar om ”Graffittisounds”, ett projekt som initierades av de boende och involverade lokala konstnärer och artister i att dekorera det offentliga rummet. Vid ”live-målningar” förvandlades gråa elskåp till färggranna konstverk, som inte bara blev fina att se på utan också sågs som ett led i arbetet att förebygga skadegörelse och öka trivsel och sammanhållning i området.

Något som är aktuellt just nu är ”stadsodling”, som MKB utvecklar i samarbete med projektet ”Barn i stan”. En gräsmatta, men också innergårdar och en parkeringsplats, har tagits i anspråk för att boende där ska få odla valfri gröda. Det kommer även att arrangeras studiecirkel i odling och frö-bytardagar på gården. Satsningen har fallit väldigt väl ut. Detta är ett exempel på hur man på ett enkelt sätt kan få folk att engagera sig och förmå dem till att träffas. En verksamhet som sedan lätt växer av sig själv.

Rent, snyggt och tryggt – en förutsättning

En förutsättning för att människor ska trivas och vilja bo kvar i Seved är att det hålls rent och snyggt runt gator, hus, gårdar, i källare och trappor. Klassiska förvaltningsåtgärder med fokus på trygghet, som förbättrad belysning och kapade buskage, är också sådant som man vet prioriteras av många. Detta är hela kontorets ansvar säger Robert Rosenqvist, och syftar då på det lokala MKB-kontoret.

²¹ Källor för detta avsnitt: Robert Rosenqvist, bosocial utvecklare, MKB Fastighets AB samt MKB:s webbplats

Informera mycket och om allt

Hans egen uppgift är att ”få människorna att förstå att de har möjlighet att påverka sin egen omgivning”. Det gäller att få igång processer där de boende helt enkelt dras med och säger vad de tycker.

En nyckel till framgång är att hela tiden informera – mycket och om allt. Inte bara om sådant som är på gång inom MKB och i stadsdelen utan även om sådant som händer inom kommunen eller i andra delar av Malmö. Robert Rosenqvist vill gärna se sig som en lots, som med hjälp av sitt nätverk lotsar de boende rätt i djungeln av instanser. En djungel som, säger han, kan vara tät och svårgenomtränglig, inte minst för dem med utländsk bakgrund.

Mötet i dörren slår allt

Robert Rosenqvist har valt att kommunicera med de boende genom att ”knacka dörr”. Mötet i dörren slår allt säger han, även om det så klart kräver en del i form av kvälls- och helgjobb – det är ju inte alla som är hemma under dagtid. Ett syfte med att knacka dörr är att hitta hyresgäster som vill engagera sig. Det är långt ifrån självklart, och ingenting man kan säga någonting om – det är svårt att hitta tid idag. Men det går att hitta guldgrubbor, och dem måste man sedan vårda ömt.

Måste se till hela stadsdelen

Även om man i den delen koncentrerar sig på de boende i MKB:s lägenheter går det egentligen inte att göra en sådan urskiljning – man måste se till hela stadsdelen. Robert Rosenqvist ser till att hela tiden vara synlig och närvarande i området – och sätter han sig med datorn och jobbar på torget kommer det alltid fram någon som vill framföra någon synpunkt eller bara prata, även personer som inte bor inom MKB:s bestånd. I området är inte mindre än 27 fastighetsägare representerade.

”Flygande mattan” och ”Området”

Intill MKB:s lokala kontor finns en möteslokal, ”Flygande mattan”, som används flitigt och som Robert Rosenqvist ser som en betydelsefull del i sitt arbete. Han samarbetar gärna med och stöttar dem i området som vill någonting – det är en bättre utgångspunkt än att fokusera på de problem som kan finnas. Ett samarbete med de boende är den boendetidning som kommer ut med sitt första nummer i maj 2010. ”Området” är namnet på tidningen, tillika Sevedungdomarnas benämning på sin stadsdel. Två journalister, en illustratör och en serietecknare, som alla är boende i Seved, gör tidningen helt utan redaktionell inblandning av MKB, som dock står för tryckning och distribution tillsammans med kommunen. Tidningen, som ska gå ut till samtliga boende på Seved, är tänkt att ha olika format varje gång – det första numret kommer ut i form av en affischtidning.

Vitaliserat boinflytande i Fittja

Vitaliserat boinflytande – ViBo – är ett samarbetsavtal mellan det kommunala bostadsbolaget Botkyrkabyggen och Hyresgästföreningen, som

startade som ett treårigt samarbetsprojekt år 2001 och sedan gick över till att bli en del av det löpande utvecklingsarbetet.²²

Hyresgästernas önskemål är styrande

Avtalet med Hyresgästföreningen innebär att Botkyrkabyggen avsätter cirka 130 kronor per lägenhet. Ett antal gånger per år hålls olika bomöten, vid vilka hyresgästerna kommer överens om hur summan av de avsatta medlen ska användas. När det är bestämt vad medlen ska gå till, bildar hyresgästerna arbetsgrupper som genomför beslutet.

Vibo består av en kombination av deltagare från Botkyrkabyggen, som också är sammankallande, deltagare från den lokala hyresgästföreningen och de boende. Det är bostadsbolaget som är drivande i processen, säger Josef Lantz, affärsområdeschef på Botkyrkabyggen, men det är hyresgästerna som direkt styr över hur pengarna ska användas.

Pengarna kan användas till planteringar eller social gemenskap som till exempel barnverksamhet. Det kan vara allt möjligt som hyresgästerna upplever att de har ett behov av, säger Josef Lantz.

Utgångspunkten är att pengarna ska användas på ett sätt som gagnar bostadsbolagets kunder. Man får till exempel inte använda medlen för att bekosta resor eller liknande. Hyresgästerna bestämmer sig ofta för att satsa på utemiljön. Men Josef Lantz har även noterat att många av hyresgästerna vill träffas i olika sociala sammanhang. Därför lägger de pengarna på barnverksamhet, matlagning, symöten eller liknande aktiviteter. Gemensamma medel läggs också på lekutrustning och estetiska åtgärder, som blommor och andra växter till utemiljön.

”Fittja Forward” – kommunens medborgardialog

Josef Lantz lyfter fram ett utvecklingsprojekt som kallas för ”Fittja Forward”. Det är en vision som är gemensam för hela området och omfattar bland annat även de privata fastighetsägarna. På den här nivån är det kommunen som är huvudansvarig för medborgardialogen med de boende i området. Men det kommer också fram synpunkter från de boende som berör bostadsbolaget.

En vision om upprustning som utgår från de boende

För fem år sedan började Botkyrkabyggen använda Vibomötena för att diskutera med hyresgästerna hur en vision för hela Fittja skulle kunna se ut. Det ställdes många frågor och det anordnades en mängd möten under de åren. Därefter kopplades en arkitekt in som fick ta del av hyresgästernas synpunkter och alla förslag som lämnats in till bostadsbolaget. Vi ställde endast *ett* krav på arkitekten, berättar Josef Lantz, och det var att gårds- och markuprustningen ska utgå från kundens behov.

Feedback ger ny input

Nu finns det ett färdigt förslag på hur det ska se ut och andra etappen av markreningen har påbörjats. Den här upprustningen gäller hela Fittja. Det är ett väldigt stort projekt, som hyresgästerna har kunnat påverka redan från början.

²² Källor för detta avsnitt: Josef Lantz, affärsområdeschef, Botkyrkabyggen samt Botkyrkabyggens webbplats

När arkitektens förslag var färdigt kallades hyresgästerna till nya möten. På så sätt fick vi feedback och en bekräftelse på att vi uppfattat de boendes behov på rätt sätt, säger Josef Lantz. Hyresgästerna tyckte till och kom med förslag på ytterligare förändringar och sedan startade bostadsbolaget upphandlingen. Före byggstarten hölls sedan ytterligare möten med de boende. Inför varje etapp stämmer vi av detaljerna av med berörda hyresgäster, säger Josef Lantz. Den här typen av möten på detaljnivå är enligt honom viktiga, eftersom det händer att behov som inte tidigare varit kända kommer fram. Exempelvis att hyresgästerna vill ha en matvätt utomhus.

Bomöten via Facebook

Genom olika Vibomöten träffade bostadsbolaget flera hundra människor. Josef Lantz menar att det är nödvändigt att använda fler kanaler för att nå ut med mötesinbjudningarna. Informationen delas ut och läggs i hyresgästernas brevlådor, lappar sätts upp husens entréer och annonser läggs ut på företagets hemsida. Bovärdarna har också ett ansvar att sprida informationen när de är ute och träffar folk.

Botkyrkabyggen upplever ändå att det är trögt att få folk till mötena. Troliga förklaringar är att många är väldigt upptagna med arbete och familj, men också att många upplever att det traditionella mötessättet är föråldrat. För ungdomar och människor under 40 år kan traditionella möten te sig ”mossiga”, menar Josef Lantz. De träffas inte på det sättet längre. Därför startade Botkyrkabyggen i mars 2010 ett nytt mötesforum på Facebook. På så sätt hoppas bostadsbolaget nå fler hyresgäster. Den senaste Vibokonferensen direktrefererades på Facebook. Parallellt med att de som var fysiskt närvarande arbetade i olika grupper, refererades det som kom fram på Internet. Enligt Josef Lantz är Botkyrkabyggen förmodligen först i landet med att använda Facebook på det här sättet.

Vill att åtgärderna ska vara väl förankrade

Det finns vissa risker när de boende bjuds in att delta. Det får inte bli så att det endast är några få hyresgäster som påverkar hur en gård ska se ut, menar Josef Lantz. Visionen som togs fram i Fittja är ett sätt att hantera detta problem. Om det endast är två personer som är drivande på mötena kan det bli riktigt fel. Vi sprider därför mycket information om vad det är som pågår till dem som inte kommer på mötena och vi försöker hitta olika kanaler att nå dem.

Om hyresgästerna bestämmer något på ett Vibomöte låter vi inte detta omsättas i handling förrän övriga hyresgäster blivit informerade om vad som är på gång, säger Josef Lantz. Vi godtar inte beslutet utan att först ha informerat om det på porttavlor i trapphusen eller på Facebook eller andra ställen. Det gör att även de som inte var med på mötet får en chans att komma med synpunkter.

Olika glasögon ger olika syn på boendeinflytande

Det kan finnas en del nackdelar med den metod som används i Botkyrka. Det beror på vilka glasögon man sätter på sig, säger Josef Lantz. Sett från den tekniska och ekonomiska sidan är det klart att det här med boendeinflytande strular till det. En tekniker tycker som regel att det är besvärligt. Processen från start till mål tar längre tid helt enkelt.

Å andra sidan kan man säga att bolaget tjänar på att involvera de boende. Det är mindre risk att bolaget måste ägna mycket tid åt att förklara varför vissa saker har gjorts. Jobbar man med boendeinflytande är detta avklarat redan innan igångsättningen.

Viktigt med en god kundrelation

Den som bor hos Botkyrkabyggen är kund hos bolaget, säger Josef Lantz med eftertryck. Poängen med att arbeta med vitaliserat boinflytande är att hyresgästernas feedback sätter fokus på saker som vi inte ens har tänkt på, säger han. De som bor i våra lägenheter måste få säga hur de vill ha det, för det är de som betalar hyran. Det är deras miljö och de som vill ska få möjlighet att påverka den. Men engagemanget är frivilligt. Städa i området eller liknande ska man inte behöva göra som hyresgäst, om man inte har lust med det.

Vinsten, om man lyckas få hyresgästerna att engagera sig på ett eller annat sätt, är att människorna då mår mer om den närmaste miljön. Det jag vill är att skapa någon typ av stolthet eller en känsla av att det är okej att bo i Fittja, säger Josef Lantz avslutningsvis.

Dalbo lyfte genom Panncentralen

Stadsdelen Araby i Växjö kan delas in i en västlig och en östlig del, varav den föregående förvaltas av kommunägda Växjöhem AB och den senare av det kommunala bostadsbolaget Hysesbostäder i Växjö AB. Det område inom stadsdelen Araby som Hysesbostäder förvaltar går under namnet Dalbo. Hysesbostäders satsning i Dalbo benämns "Dalbolyftet"²³

Omfattande intervjuundersökning bland alla hyresgästerna

Områdesförnyelsen började med att Hysesbostäder gav ett antal studenter på universitetet och egna anställda i uppdrag att intervjua alla hyresgäster i området. Detta skedde under hösten 2003. I området finns det 600 hushåll och nästan alla fick komma till tals. Intervjun baserades på en strukturerad frågemall, men en del frågor var öppna.

Tryggheten i fokus

Intervjuerna visade att de boende trivdes i området. Den bild som Växjöborna har av Dalbo skiljer sig från den bild som de boende själva har. Intervjuerna visade dock att ganska många kände sig otrygga i vissa delar av beståndet. Exempel på otrygga platser var tvättstugorna, källarutrymmen och områden med dålig belysning. Detta kunde bostadsbolaget snabbt åtgärda, berättar Erik Hallonsten, dåvarande VD för Hysesbostäder. För att möta de boendes krav byggde bostadsbolaget till exempel nya fristående tvättstugor i markplan. Dessa är mer upplysta och har försetts med stora fönster. De boende upplevde även de genomgående källarlokalerna, där man kunde gå in i en port och gå i källaren till porten i andra änden av huset, som otrygga. Detta problem löstes genom att bostadsbolaget sektionerade källarutrymmena.

²³ Källor för detta avsnitt: Erik Hallonsten, tidigare VD för Hysesbostäder, och Peter Lundgren, projektledare för Panncentralen i Dalbo samt Hysesbostäder i Växjös webbplats

Resultatet från boendeundersökningen utmynnade i en rapport, som sedan låg till grund för vilka åtgärder som Hyresbostäder skulle vidta och i vilken ordning dessa skulle utföras.

Regelbundna avstämningsmöten med hyresgästerna

Hyresgästerna informerades om planerna, dels genom att informationen tillkännagavs på lämpliga platser i området, dels genom regelbundna avstämningsmöten. Vd:n Erik Hallonsten deltog själv i en rad möten med de boende i området. Inför arbetet med de nya tvättstugorna hölls det exempelvis möten med de boende gårdsvis.

Med på dessa möten fanns också tolkar. Särskilda frågor riktades till barn och ungdomar. Erik Hallonsten menar ändå att den enskilde hyresgästen kanske inte riktigt "kommit fram" så mycket som de hade hoppats på. Det är ofta samma personer som kommer varje gång, säger han. Desto viktigare var det att de hade varit ute och suttit vid nästan alla hyresgästers köksbord. Den bild av området som växte fram ur intervjuerna hade annars varit svår att få fram. Däremot tycker han att det var rätt bra spridning när det gäller besökarnas sociala och kulturella bakgrund.

Kommunen också en aktör

Eftersom Hyresbostäder inte gjorde några förändringar som krävde planförändringar deltog inte någon kommunal representant när bostadsbolaget mötte de boende på olika möten. De boende i området har dock kunnat utöva inflytande på planarbetet via de direktmöten som kommunen håller i ute i stadsdelarna. Om mötet hålls i Araby heter det "Araby direkt". På direktmötena möter politiker och tjänstemän de boende i området. Ett antal sådana direktmöten har hållits i Araby där kommunen har presenterat sina idéer för området. Senast man höll ett direktmöte i Araby prövades ett nytt grepp. Efter kommunens inledning kunde besökarna gå till olika bord för att diskutera specifika frågor. De kunde alltså välja om de ville prata skolfrågor eller diskutera planförändringen eller något annat.

Trygghetsvandring

Hyresbostäder genomför årligen en trygghetsvandring i området där det kommer fram synpunkter från de boende, som bostadsbolaget har som policy att snabbt åtgärda. Här medverkar även representanter från kommunen.

Området sköts av de egna

När Dalbolyftet startade ansåg Erik Hallonsten att det var viktigt att all personal som arbetar i Dalboområdet skulle vara anställd av Hyresbostäder. Dalbo är det enda bostadsområdet där fastigheterna och den yttre skötseln sköts av vårt eget folk, säger han. Hyresbostäder byggde ett nytt områdeskontor och anställde personal för att sköta trappstädning och liknande arbetsuppgifter. Den åtgärden tror Erik Hallonsten har haft en väldigt stor betydelse för de boendes trivsel.

Rent ekonomiskt kan det vara mer lönsamt för bostadsbolaget att låta någon annan aktör utföra skötselarbetet. Men ser man till helheten i form av minskad skadegörelse och kontakter med de boende är det av stor betydelse att bostadsbolagets egen personal sköter om området.

Återkopplingen viktig

Metoden att söka upp hyresgästerna i deras egen bostad är mycket viktig enligt Erik Hallonsten. Om vi skulle ha gjort om Dalbolyftet idag och hade haft tillräckliga resurser, så skulle vi ha följt upp det bättre, säger han. Istället för att bara ta fram en rapport skulle vi ha kommit tillbaka till hyresgästerna och prickat av vad vi har gjort, samt berättat om vad vi skulle göra härnäst. Genom att återkomma skapas ett möte som kan växa till ett förtroende som på sikt kan leda till ökad delaktighet, säger Erik Hallonsten.

Hyresgästerna var väldigt tillmötesgående och släppte in oss i sina hem. Om de boende ska göras delaktiga i områdesförnyelsen måste bostadsbolaget vara uthålligt och det kräver resurser. Att besöka 500 – 600 lägenheter tar mycket tid i anspråk. Men vi mäktade inte riktigt med att följa upp kontakterna. När intervjuundersökningen var avslutad startade arbetet med förändringarna ganska omgående.

Intervjuerna utmynnande i en mötesplats – ”Panncentralen”

Många synpunkter i den stora intervjuundersökningen handlade om fritid och trivsel – de boende efterfrågade framför allt en mötesplats. Behovet av mötesplatser framkom även vid ett studiebesök i Råslätt i Jönköping. Ganska snart efter att Hyresbostäder startade renoveringsarbetet i Dalbo bestämdes det därför att det skulle finnas en mötesplats i området. Hyresbostäder sa upp sitt avtal med Hyresgästföreningen och valde att satsa de pengar som Hyresgästföreningen disponerade för årliga fritids- och boendeinflytandeaktiviteter på att skapa en egen verksamhet. Peter Lundgren blev projektledare och fick i uppdrag att utveckla mötesplatsen, som kom att förläggas i en nedlagd panncentral. Detta blev starten för mötesplatsen Panncentralen i Dalbo.

Idén bakom beslutet att bygga om panncentralen var att man ville skapa en arena där de boende och det lokala föreningslivet kunde mötas och där de boende kunde träffa varandra. Dessutom handlade det om att skapa ett antal sysselsättningstillfällen för människor som bodde i området. När panncentralen byggdes om till mötesplats deltog även tillfälligt anställda ungdomar från området. Det var ungdomar som strulade men som ändå fick hjälpa till, något som var viktigt för förankringen.

Samlade aktörerna

Peter Lundgren berättar att det fanns ett flertal aktörer som jobbade på egen hand i området. I egenskap av projektledare föreslog han ett organiserat samarbete mellan bostadsbolaget, kommunen och det civila samhällets organisationer. Hans åsikt var att det skulle bli mycket mer effektivt om bostadsbolaget, kommunen, kyrkan och föreningslivet drev detta ihop. Genom att samverka med andra aktörer har man kunnat utöka personalstyrkan till 7–8 årsarbeten och hålla lokalen bemannad sex dagar i veckan. Panncentralen drivs som en ideell förening där Hyresbostäder sitter på ordförandeposten. På övriga styrelseposter sitter kommunen, Svenska kyrkan och Hyresgästföreningen.

Cafésnack

I dag drivs Panncentralen som en öppen kvarterslokal för dem som bor i Hyresbostädernas bestånd i Dalbo. Verksamheten är utformad utifrån de önskemål som de boende förde fram i intervjuundersökningen. Eftersom det alltid finns personal på plats har Panncentralen blivit en väldigt viktig plats för de människor i området som inte vill sitta ensamma hemma. Där finns det alltid någon att prata med eller fika med. En del kommer dit för att spela schack, använda dator eller delta i ett möte. Det finns också möjlighet att få hjälp där, om man till exempel fått ett brev från en myndighet och inte förstår innehållet. Peter Lundgren berättar också om en mötesform som kallas för ”cafésnack”. Dessa möten hålls regelbundet och är en form av rundabordssamtal, med inriktning mot någon form av ”sambildning”, där myndigheter och organisationer bjuds in för att informera om sina verksamheter.

”Spinn off-effekter”

Peter Lundgren betonar Panncentralens betydelse för den sociala utvecklingen i Dalbo. Han menar att verksamheten som bedrivs i området skapat flera ”spinn off-effekter”. Intervjuerna visade att det fanns önskemål från kvinnor om att kunna träffas på kvinnors villkor. Det bestämdes då att Panncentralen en kväll i veckan enbart ska vara öppen för kvinnor – vi kallar det för ”Kvinnor emellan”, berättar Peter Lundgren. Det har i sin tur lett till att man har startat en verksamhet som heter ”Tjejer emellan”. ”Tjejer emellan” vänder sig bara till unga kvinnor och flickor, men kvinnorna från ”Kvinnor emellan” fungerar som ledare för de unga kvinnorna, tillsammans med professionella ungdomsarbetare.

En annan verksamhet som uppstått i området handlar om att öka tryggheten nattetid. Mot en viss ersättning till föreningarna i området, nattvandrar deras medlemmar i området vissa kvällar.

Erik Hallonsten bekräftar att nyckeln till framgången är att de fick igång Panncentralen och att verksamheten där fungerar så bra idag.

Hållbar välfärdsutveckling i Pettersberg

Stadsdelen Pettersberg med cirka 3 000 invånare omfattar cirka 1 200 hyreslägenheter, 200 bostadsrätter och en mindre villabebyggelse. Det allmännyttiga bostadsföretaget Mimer har 650 lägenheter i området.²⁴

Demokratiarbete inom Partnerskap för hållbar välfärdsutveckling

År 2004 beslutade Mimer att tillsammans med proAros²⁵, Västerås stad, det lokala näringslivet och föreningar satsa extra på att vidareutveckla Pettersberg. Satsningen gick under namnet Pettersbergsprojektet och var ett demokratiarbete som ingick i ett större sammanhang – Partnerskap för hållbar välfärdsutveckling – tillsammans med Örebro, Norrköping och

²⁴ Källor för detta avsnitt: Christian Holm, stadsdelsutvecklare på Mimer samt Västerås kommuns webbplats

²⁵ ProAros är Västerås stads utförare av tjänster inom vård, skola, omsorg, socialt stöd, kultur och fritid

Helsingborg, som genomförde liknande projekt i varsin utvald stadsdel²⁶. Målsättningen med projektet var att:

- Öka och tillvarata det aktiva deltagandet i utvecklingen av Pettersberg hos dem som bor och verkar i stadsdelen
- Hitta fungerande samverkansformer mellan dem som bor och verkar i Pettersberg
- Arbeta aktivt för att S:t Ilians skola ska utvecklas till stans bästa skola
- Utveckla marken kring S:t Ilians skola tillsammans med de boende och andra intressenter
- Bevara och utveckla den närservice som finns i stadsdelen
- Arbeta för att stadsdelen ska upplevas som trivsamt och tryggt att bo i

Stormöten och samrådsgrupp

Inom ramen för Pettersbergsprojektet valde Mimer att rusta upp och öka attraktiviteten i kvarteret Bergakungen 3 och 4 med 153 lägenheter och satsade särskilt på att låta hyresgästerna ha ett inflytande över upprustningen.

Christian Holm, som är stadsdelsutvecklare på Mimer berättar att Mimer började med att ha bostadsmöte för samtliga hyresgäster i april 2006 där man allmänt presenterade sin projektidé och hyresgästerna fick chansen att ställa en del frågor. Mimer bjöd in hyresgäster att delta i en samrådsgrupp, som sedan träffades totalt fyra gånger under hösten. I januari 2007 hade Mimer ytterligare bostadsmöten där entreprenören och tidplanen för bygget presenterades.

Kontinuerlig information genom olika kanaler

Parallellt med detta var Mimer noga med att informera kontinuerligt till samtliga hyresgäster. De kanaler som användes var lappar i trapphusen, lappar i brevlådorna och i de fall det behövdes på grund av språksvårigheter, knackade man dörr och informerade muntligen genom tolk. Kvartersvärdens kunnande om hyresgästerna var en viktig förutsättning för att kunna möta eventuella kommunikationsproblem på ett bra sätt.

Hyresgästerna är oftast mest intresserade av vad som ska göras åt den egna lägenheten och så var det här också, säger Christian Holm. Det är svårt att få folk att komma på möten och det var heller inte så mycket som kom fram från hyresgästerna när det gällde åtgärder i de gemensamma delarna eller utemiljön. Men det var viktigt att hyresgästerna kunde känna att de hölls informerade om vad som hände och att de genom arbetsgruppen hade möjlighet att lämna synpunkter. Kvartersvärderna fyller också en viktig funktion när det gäller att fånga upp de boendes behov och önskemål.

Personliga samtal med alla hyresgäster

Det mest påtagliga boendeinflytandet utövades ifråga om renoveringen av den egna lägenheten. Ombyggnadssamordnaren satte sig ner med varenda hyresgäst och tog reda på vilka önskemål som fanns. Samtalen kunde ta mellan en halvtimme och två timmar och innebar att ombyggnadssamordnaren fick en personlig kontakt med varje enskilt hushåll och kunde

²⁶ Partnerskap för hållbar välfärdsutveckling kommer med en slutrapport i maj 2010

också fånga upp eventuella problem med störningar eller synpunkter på boendet i övrigt. Samtalen hölls på kvartersvärdens kontor.

Det var nog de personliga samtalen med hyresgästerna kring den egna lägenheten som var den starkast bidragande faktorn när det gällde att driva igenom projektet på ett bra sätt, menar Christian Holm. Det är viktigt att hyresgästerna känner att man tagit sig tid och lyssnat på dem. Det bidrog till att man undvek konflikter och att det bara var enstaka hyresgäster som inte godkände ombyggnadsåtgärderna i den egna lägenheten och som man därför fick göra upp i Hyresnämnden med. Mimer kommer att arbeta på det här sättet även vid upprustningen av andra delar av Pettersberg. En kundenkät som gjordes efter renoveringen visar att hyresgästerna överlag var mycket nöjda med såväl ombyggnaden som kontakterna med hyresvärderna i samband med renoveringen.

Skolan mitt i byn

En annan viktig del av Mimers insatser i Pettersbergsprojektet gällde mellan- och högstadieskolan i stadsdelen. Bostadsbolaget köpte skolan från kommunen och renoverade den. Motiveringen var att skolan i hög grad påverkar stadsdelen som helhet och på S:t Ilians skola fanns en hel del problem. Många av eleverna bor i Mimers bestånd och skolan är den största arbetsplatsen i stadsdelen. Mimer ser det som en naturlig del i sitt allmännyttiga uppdrag att vara delaktig i skolans utveckling. Avsikten från Mimers sida är att skolan ska utgöra den naturliga mötesplatsen för stadsdelen – ”Skolan mitt i byn” – och vara öppen även kvällstid för olika aktiviteter som inte har med skolan att göra. Riktigt så har det inte blivit än men kanske så småningom, menar Christian Holm. Ambitionen är att utvecklingen av skolan ska ske i samverkan med fritidsgården, hyresgästföreningen, idrottsföreningar, Västerås stad, den lokala ICA-handlaren och skolan själv samt andra intressenter i området, med vilka Mimer har slutit särskilda tilläggsavtal.

Ett sådant avtal är skötselavtalet med skolans elever. Skolan är indelad i fem arbetslag. Eleverna ser till att skolan inte blir nedskräpad och att det inte förekommer skadegörelse eller klotter. Dessutom har de ansvar för sin utemiljö. En gång per månad genomförs städkontroller tillsammans med elever och lärare, där eleverna kan få upp till 3 000 kronor per arbetslag, beroende på hur väl skött det egna området är. Detta är ett samarbete mellan skolan, Mimer och fastighetskontoret, och dessa städkontroller är förmodligen en viktig orsak till den minskade inre skadegörelsen. Det handlar inte om att ersätta städerskorna i skolan, förklarar Christian Holm, utan om att få eleverna att tänka efter och att verka för att alla ska trivas och vara stolta över sin skola. Även det faktum att Mimers kvartersvärd finns på skolan dagligen har förmodligen haft betydelse.

3. Exempel på erfarenheter av olika metoder

Vi har sett några exempel på att man inför utvecklingsinsatser och satsningar på utökat boendeinflytande hämtar inspiration från andra kommuner och stadsdelar och i ett par fall från forskningen. Men annars är det slående hur man prövar sig fram och använder olika metoder i olika kommuner. Det kan skilja sig åt även inom en kommun, mellan olika bostadsområden och inom ett och samma företag, beroende på hur de som ansvarar från företagets sida väljer att jobba.

Öppna möten med de boende

Det är nog inte ovanligt att fastighetsägaren kallar till någon form av stormöte inför en större satsning på utveckling av ett bostadsområde. Men det kan skilja sig rätt mycket åt i vilket skede och under vilka förutsättningar ett sådant möte hålls. På Öster i Gävle var diskussionen på mötet i stort sett förutsättningslös. Bostadsföretaget hade inga förslag eller ritningar med sig utan de boende fick diskutera utifrån frågorna *Vad är bra? Vad är dåligt?* och *Vad saknar du?* När man senare hade motsvarande möte i stadsdelen Sättra lade man till *Vad skulle du vilja utveckla?* I Motala har bostadsstiftelsen Platen däremot valt att först ta fram en övergripande plan för den fysiska förnyelsen, med grovt skissade förslag, som sedan ett antal arbetsgrupper kan utgå från. På liknande sätt arbetar Svenska Bostäder i Rågsved.

Uppslutningen en utmaning

Ett vanligt problem är att det bara är en mindre del av de boende som dyker upp på öppna möten. Ett sätt att öka intresset kan vara att knacka dörr och bjuda in personligen till mötet. Ett annat kan vara att erbjuda flera tillfällen efter varandra och ett tredje att söka upp de boende och hålla möten på olika platser i bostadsområdet – i skolan, i centrum, hos föreningarna, eller på andra ställen. Ytterligare ett knep är att locka med någon form av belöning eller attraktion för dem som kommer på mötet.

På Järvafältet har Svenska Bostäder inom ramen för den så kallade ”Järvadialogen” utvecklat detta med öppna möten till ”dialogveckor”,

som pågår under några dagar på såväl dag- som kvällstid. Då ökar naturligtvis chansen att man når ut till fler. Svenska Bostäder lockade dessutom genom att lotta ut en månadshyra bland besökarna varje dag, vilket sannolikt var starkt bidragande till de höga besökstalen. Järvadialogen omfattar inte bara en utan flera omgångar med dialogveckor i varje stadsdel.

Arbetsgrupper

Att bilda mindre arbetsgrupper bland de boende kan ur fastighetsägarens perspektiv innebära att man får en eller flera hanterliga grupper att diskutera olika frågor med. Många gånger blir detta mycket effektivare än med öppna möten. För de boende är det många gånger lättare att våga uttrycka sin åsikt i en mindre grupp. På Öster i Gävle har man inrättat ett "Gårdsråd", som bland annat fungerar som beredande organ inför öppna stormöten. I Motala har man engagerat företrädare för lokala intressen i åtta olika arbetsgrupper, som ska finnas med under hela processen när centrum, park och hus utvecklas i ett bostadsområde. I Rågsved samråder Svenska Bostäder med en hyresgästsammansatt samverkansgrupp innan företaget påbörjar sin projektering då hus ska renoveras.

Frågan är hur man får ihop sådana arbetsgrupper. I Motala värvades deltagare av bovärdarna och Hyresgästföreningen. På Öster i Gävle tog projektledaren helt sonika tag i dem som han visste var aktiva och bad dem delta i Gårdsrådet och sedan har andra som visat intresse fått ansluta sig efter hand. På Järvafältet har man också haft en pragmatisk inställning till formeringen av sina "samrådsgrupper". Det gäller att fånga dem som själva vill. Det är ingen mening med att rösta fram folk som sedan inte dyker upp.

Boendeinflytande genom lokala hyresgästföreningar

I Gottsunda har bostadsföretaget arbetat aktivt för att det ska finnas lokala hyresgästföreningar i alla tolv delområden. Detta för att få en officiell samtalspart och en form för regelbunden dialog med de boende. En stor del av boendeinflytandet kanaliseras på detta sätt.

Samverkan med kommunen

En viktig faktor är vilka det är som håller i möten med de boende och som är där och svarar på frågor och pratar med de boende. Förutom projektledaren för förnyelsearbetet och dennes medarbetare är det ofta angeläget att tjänstemän på stadsbyggnadskontoret, gatukontoret, fritidsförvaltningen och andra berörda kommunala förvaltningar ställer upp, liksom ansvariga politiker. Det kan ha ett symbolvärde att högre tjänstemän och politiker visar sig i sådana här sammanhang. På Öster i Gävle satt kommunens planeringschef och kommunalrådet med i styrgruppen, vilket man upplevde som en styrka för projektet.

I Växjö anordnar kommunen "direktmöten" i stadsdelarna för att medborgarna ska kunna komma i direktkontakt med ansvariga politiker och tjänstemän och diskutera frågor som de upplever som angelägna. På Hertsön samarbetar Luleå kommun och Lulebo i kontakterna med de boende i samband med utvecklingen av bostadsområdet.

Beroende på vad det är för slags förnyelse som är på gång kan det vara angeläget att samverka även med andra aktörer. De lokala utvecklingsav-

talen har bidragit till att koppla in representanter för berörda statliga myndigheter, som försäkringskassa, polis och arbetsförmedling.

Vikten av återkoppling

Flera av våra intervjupersoner betonar vikten av återkoppling. De boendes svar på de tre frågorna under den första dialogveckan i stadsdelarna på Järvafältet låg till grund för Svenska Bostäders åtgärdsprogram, som sedan presenterades under en andra dialogvecka. På så vis fick de boende en konkret återkoppling och chans att vara med och påverka den närmare planeringen.

I Fittja har de boende vid upprepade tillfällen fått lämna synpunkter på de upprustningsförslag som arkitekter arbetat fram utifrån de boendes önskemål. Inför varje etapp stämmer man av detaljerna med berörda hyresgäster.

På Herrgården är man angelägen om att snabbt kunna visa konkreta resultat av dialogen med de boende och ser gärna att det också ska vara medialt intressanta förändringar.

Möteslokal nödvändig

För att kunna hålla öppna möten med de boende behövs en möteslokal i bostadsområdet. En sådan lokal kan spela mycket stor roll som träffpunkt och arena för såväl sociala aktiviteter som boendeinflytandet. Diskussioner om utvecklingen av bostadsområdet måste ju äga rum någonstans och en bra möteslokal kan i sig ge upphov till ett ökat intresse för att ta del i utvecklingen av bostadsområdet. ”Panncentralen” i Dalbo i Växjö är ett exempel på det, liksom ”Kanalen” på Öster i Gävle, ”Flygande mattan” i Seved i Malmö och ”Skolan mitt i byn” i Pettersberg i Västerås. I alla dessa fall spelar kvarterslokalen en nyckelroll för att möjliggöra och främja ett reellt inflytande över utvecklingsarbetet för de boende i området.

Hembesök ger en personlig relation

På Herrgården i Malmö bedömde MKB:s områdesansvariga det som utsläpplöst att försöka kalla samman de boende till öppna möten. I stället gjorde man hembesök hos alla hyresgäster. De genomfördes systematiskt av 6–7 personer, som arbetade parvis. Det var inte fråga om regelrätta, strukturerade och dokumenterade intervjuer utan mer om att genom samtal skapa en relation med hyresgästerna men konkreta önskemål eller synpunkter som kom upp under samtalen antecknades efteråt. Detta är naturligtvis en mycket tidskrävande insats men projektgruppen för förnyelsen av Herrgården har ändå valt att fortsätta med att kommunicera med de boende på det här sättet. En förutsättning är att området inte är för stort och att man kan sätta in extra personal.

Enkäter och intervjuer

Många bostadsföretag använder sig av återkommande enkäter för att informera sig om vad de boende tycker om service och annat. De kallas nöjd-kund-index (NKI) eller nöjd-boende.index (NBI). Det kan också vara ett sätt att utvärdera effekterna för de boende av en pågående eller genomförd utvecklingsinsats.

Ibland görs speciella enkäter kring vissa frågor, som på Hertsön i Luleå, där Lulebo ville fånga upp de boendes synpunkter på centrumförnyelsen. Den enkäten gick även ut till villaägarna. I Kroksbäck och Holma i Malmö gick man ut med en enkät för att få veta om man var på rätt spår i områdesförnyelsen och genom att bara ställa ett fåtal enkla frågor lyckades man få en svarsfrekvens på över 80 procent.

Inom ramen för Dalbolyftet i Växjö genomfördes en mycket omfattande intervjuundersökning, där nästan alla hyresgäster i området kom till tals. Studenter på universitetet anlätades för att hjälpa till. Intervjuundersökningen har spelat stor roll för den fortsatta utvecklingen av området.

Lokalisering av bra och dåliga – ofta otrygga – platser

Trygghetsvandringar

Trygghet är en fråga som nästan alltid kommer upp i samband med stadsdelsförnyelse. Att kunna känna sig trygg där man bor är grundläggande för trivseln och i förlängningen för tillhörigheten och viljan att engagera sig i sitt boende. I många stadsdelar, som Kroksbäck och Holma i Malmö och Dalbo i Växjö, har man genomfört ”Trygghetsvandringar”, som innebär att man går runt i grupp och försöker ringa in vilka platser i ett bostadsområde som de boende upplever som otrygga och diskuterar vad man skulle kunna göra åt det.

Gåturer

Svenska Bostäder har anlitat en konsult, som genomför organiserade ”gåturer” i stadsdelarna på Järvafältet. De som följer med får en karta med vissa platser markerade. När gruppen sedan stannar upp vid respektive plats, får var och en se sig omkring och på baksidan av kartan tala om vad de tycker är bra respektive dåligt med just den platsen och hur man skulle vilja att den utvecklades. Efter gåturen samlas man runt ett bord för att gå igenom synpunkterna och diskutera förslag till åtgärder.

Markera platser på karta

Det kan även fungera att bara låta de boende i ett område diskutera kring en karta och markera vilka platser man till exempel tycker är otrevliga och kanske rita in vilka förändringar man skulle vilja ha. Stadsbyggnadskontoret i Gävle gjorde så i samtliga stadsdelar inför att översiktsplan för Gävle stad skulle tas fram.

På Järva lät man alla som kom till dialogmötena markera tre platser på en jättestor väggharta – en plats som man tyckte var bra, en som var dålig och dessutom var man bodde.

Att göra sig tillgänglig

Som framgått går det inte att entydigt avgränsa vad som är ”boendeinflytande”. Fastighetsägarna skiljer ofta inte på å ena sidan inflytande och delaktighet i beslut om utvecklingen och å andra sidan delaktighet genom information. Det uppfattas som mycket viktigt att se till att de boende hålls kontinuerligt informerade om vad som händer i området. ”Hellre för mycket information än för lite”. Möjligheterna att påverka är ju dessutom avhängiga av att man faktiskt vet vad som är på gång.

Decentraliserad fastighetsförvaltning och kvartersvärdar

För fastighetsägaren gäller det att göra sig tillgänglig, att synas i området, erbjuda ”många och enkla kanaler”, dels för att informera, dels för att de boende ska kunna framföra synpunkter, idéer och önskemål. Decentraliserad fastighetsförvaltning med kontor ute i bostadsområdena är ett första steg i detta. Det är numera också vanligt att de traditionella fastighetssköterna har ersatts av ”husvärdar”, ”bovärdar” eller ”kvartersvärdar” med ett mycket bredare ansvar, men för ett begränsat antal lägenheter. De sociala frågorna är en viktig bit i arbetet, ibland huvuduppgiften. Kvartersvärdarnas personliga kontakter med de boende är mycket värdefulla i samband med områdesförnyelse.

Bemannad monter

Ett annat sätt att göra sig tillgänglig för de boende i en stadsdel kan vara att regelbundet finnas på plats där många människor rör sig. På Hertsön i Luleå finns en utställningsmonter i gallerian, som bemannas enligt schema av personer från kommunens förvaltningar, bostadsbolaget, försäkringskassan och arbetsförmedlingen. Montern fungerar som informationskanal om vad som händer i området och som en enkel mötesplats för invånarna.

Film, Open Space och sociala medier

Ofta räcker det inte med traditionella metoder för att nå ut. Det är många som aldrig kommer till möten eller svarar på enkäter; lappar i brevlådorna försvinner lätt bland reklamen och få tar sig tid att stanna upp i trapphuset för att läsa fastighetsägarens anslag. Det gäller att komma med något nytt och mer spännande och att kanske använda olika kanaler för olika målgrupper.

Det lokala utvecklingsarbetet på Hertsön i Luleå började med man lät ett par journalister göra en film, baserad på de boendes synpunkter på sitt bostadsområde. Det visade sig vara ett effektivt sätt att kommunicera invånarnas önskemål och en bra startpunkt för diskussioner kring förbättringsförslag med kommunala förvaltningar, statliga myndigheter, organisationer och andra. Lulebo och kommunen deltog också i en Open Space-övning²⁷ med niondeklassarna vilka förändringar de ville ha i centrum och i bostadsområdet i övrigt.

I Gottsunda valde Uppsalahem att starta en intern ”facebook-grupp” i ett område som låg lite avsidat. Den ska inte användas för felanmälan utan för att ställa frågor, lämna synpunkter och föra en dialog kring boendet i vid bemärkelse.

Också Botkyrkabyggen har valt att använda Facebook för att nå ut till fler hyresgäster. Den senaste Vibokonferensen direktrefererades på Facebook – numera en betydelsefull kanal i bostadsbolagets arbete med vitaliserat boinflytande.

²⁷ Open Space är en mötesform som bygger på dialog och delaktighet, där deltagarna skapar dagordningen tillsammans och därefter har frihet att välja vad de vill tala om, med vem och hur länge.

Sociala och identitetsskapande aktiviteter

Att de boende träffas och gör saker tillsammans ses ofta som ett led i att främja boendedemokrati och boendeinflytande. Tanken är att om man lär känna andra som bor i området, känner man sig tryggare och mer hemma i sitt bostadsområde och blir också beredd att ta ett större ansvar för det.

Många stadsdelar har en speciell dag varje år, då man träffas för gemensamma aktiviteter. Och många bostadsföretag ger ut en tidning med information om vad som händer i bostadsområdet. I Seved är det de boende själva som gör tidningen medan hyresvärderna står för tryckning och distribution. Sådant bidrar också till att skapa identitet och samhörighet och en känsla av att det faktiskt händer mycket som är positivt i det egna bostadsområdet.

På Öster i Gävle anordnades en studiecirkel om områdets historia. Den utmynnade i en liten skrift som delades ut till alla hushåll. När man nu ska rusta upp i Sättra bjuder man in den numera pensionerade arkitekt som en gång ritade området, för att berätta om tankarna bakom utformningen av husen och bostadsområdet.

I Seved ser MKB till att utnyttja lokal potential och ge utrymme för lite udda idéer och projekt. Och ”tvättstugebiblioteket” i Gottsunda föll så väl ut att flera andra bostadsföretag lär ha tagit efter.

Deltagande i upprustningen

Delaktighet kan också innebära att hyresgästerna deltar konkret i upprustning och utveckling av området. När panncentralen i Dalbo i Växjö skulle byggas om till en möteslokal för de boende deltog ungdomar från området i arbetet. På Herrgården i Malmö slängde man ut de gamla dörrmattorna, som brukade slitas ut väldigt fort, och ersatte dem med mosaiker, som barnen i respektive trapphus själva fick skapa mönstren till.

För Telge Hovsjö i Södertälje är en bärande idé att involvera de boende i verksamheten och utvecklingen av Hovsjö. Man har ambitionen att utnyttja den kompetens och arbetskraftsreserv som finns bland de boende i området och erbjuder också sommarjobb för ungdomar inom park- och fastighetsskötsel.

Hyresgäster i bolagsstyrelsen

De allmännyttiga bostadsföretagen ska enligt lag även sträva efter att erbjuda de boende inflytande *i företaget*. Exakt hur det ska gå till framgår inte, men ett sätt är förstås att som Gårdstensbostäder i Göteborg eller Telge Hovsjö i Södertälje ha hyresgäster med i bolagsstyrelsen. I Gårdsten är alla utom ordföranden hämtade bland de boende i stadsdelen och i Hovsjö är de boende i majoritet. Annars är detta en ovanlig form av boendeinflytande. Enligt Boverkets enkät till de allmännyttiga bostadsföretagen 2008²⁸ är det bara cirka fyra procent av dem som faktiskt ger de boende möjlighet till inflytande i företaget.

²⁸ ”Nytta med allmännyttan. Utvecklingen av de allmännyttiga bostadsföretagens roll och ansvar”, Boverket 2008

4. Slutsatser

Varför boendeinflytande?

Boendeinflytande uppfattas nog av de flesta som något eftersträvansvärt, men motiven bakom kan variera. De övergripande samhällsmålen och statens mål med att förorda boendeinflytande i regleringen av allmännyttans roll, är politiska och handlar om sådant som att sträva efter ökad integration eller om att höja hyresrättens status. Fastighetsägaren å sin sida vill få nöjda hyresgäster och väl fungerande bostadsområden, vilket i förlängningen till stor del är fråga om ekonomiska motiv – minskade hyresförluster eller ökat fastighetsvärde.

Ur ett samhällsperspektiv

Kommunen kan ha såväl sociala som ekonomiska skäl för att genom att lyssna på medborgarna i utsatta stadsdelar motverka de negativa effekterna av boendesegregationen och minska sociala spänningar och därmed höja kommunens attraktivitet. Grundläggande motiv för stat och kommun kan vara att:

- Tillvaratagande av de boendes kunskaper och erfarenheter antas ge bättre förutsättningar för att lyckas med en stadsdelsutveckling.
- Delaktighet och engagemang i det egna bostadsområdet antas bidra till ökad integration i samhället.
- Man vill stärka hyresrättens ställning.

Ur hyresvärdens perspektiv

I denna rapport har det framförallt handlat om boendeinflytande i samband med större utvecklingsinsatser i socialt utsatta bostadsområden eller områden som präglas av ett utbrett utanförskap. Det handlar alltså om bostadsområden med problem som skadegörelse, otrygghet, ungdomsbrottslighet, låg förvärvsfrekvens, högt bidragsberoende och dåliga resultat i skolorna, ofta i kombination med eftersatt underhåll och renoveringsbehov. Det är dessa bostadsområden som först drabbas av hög omflyttning och många vakanser när trycket på bostadsmarknaden minskar. Det kan finnas många olika skäl för fastighetsägaren att ge de boende större möjligheter till inflytande över utvecklingen av ett sådant bostadsområde:

- Inflytande kräver – och föder – delaktighet och engagemang, och gör att människor tar ett större ansvar för sitt bostadsområde.
- Hyresgästerna känner sig sedda och lyssnade på, respekterade och högre värderade. Det ökar känslan av tillhörighet och identifikation med sitt bostadsområde och därmed nöjda hyresgäster.
- Engagemang ger ökad gemenskap och därmed ofta ökad trygghet och trivsel och mer nöjda hyresgäster.
- Det kan bidra till en smidigare process genom att man får en större acceptans för förändringar, även när det gäller effekter på hyran, om hyresgästerna känner att de får vara med och påverka.
- Skadegörelsen kan minska om åtgärderna är väl förankrade bland de boende och en del av dem deltagit aktivt i planeringsprocessen. Inte minst de unga brukar påverkas positivt av att känna att någon bryr sig om vad de tycker och vad de önskar sig.
- Boendeinflytande kan bidra till en ökad attraktivitet och status för området, vilket i sin tur ger lägre omflyttning, färre vakanser och minskat hyresbortfall.
- De boendes kunskaper och erfarenheter kan tas tillvara och ge värdefullt underlag för beslut om insatser i området.
- Det är en del i det allmännyttiga syftet.

Framgångsfaktorer för boendeinflytande

Områdesutveckling är en process och boendeinflytande kan komma in på olika sätt i olika skeden av den processen. Det kan vara av avgörande betydelse för de boende om de får möjlighet att vara med från början eller om de kommer in först när fastighetsägaren och/eller kommunen har tagit fram förslag till åtgärder eller planförslag. Om planeringen redan är påbörjad, kan de boende med rätta uppfatta inbjudan till inflytande mer som ett försök att förankra färdiga förslag, eller bara som ren information. Verklig delaktighet kräver att de boende kan bidra med underlag och synpunkter redan från början.

I övrigt tyder det här materialet på att följande faktorer eller omständigheter är avgörande för att en satsning på utökat boendeinflytande i samband med områdesförnyelse ska bli lyckad:

- Det måste vara ”på riktigt”. Om de boende ombeds lämna synpunkter och önskemål så måste fastighetsägaren eller kommunen också vara beredd att beakta det som kommer fram. I den mån synpunkterna inte kan tillgodoses måste detta motiveras.
- Det är viktigt med återkoppling till de boende – att man visar på vilket sätt man beaktat deras synpunkter och varför man eventuellt inte har kunnat tillgodose vissa önskemål.
- Å ena sidan krävs långsiktighet och uthållighet i ett utvecklingsarbete och å andra sidan är det pedagogiskt nödvändigt att snabbt uppvisa någon form av konkreta resultat av de boendes engagemang. Annars

är det lätt att tappa i trovärdighet när det gäller inflytandemöjligheterna och svårt att upprätthålla intresse och engagemang.

- En stor del av utmaningen ligger i att få upp ett intresse bland de boende. Man behöver utnyttja många kanaler parallellt för att nå ut till olika grupper. Språksvårigheter kan mötas genom att ha personal med breda språkkunskaper.
- Det gäller också att göra sig tillgänglig och vara närvarande i bostadsområdet och fånga upp synpunkter och önskemål på informella vägar. Decentraliserad fastighetsförvaltning med lokala områdeskontor, kvartersvärdar samt möteslokaler för de boende är viktiga förutsättningar för detta
- Det är ofta effektivare med mindre möten, kvartersvis eller trapphusvis, än med stormöten dit alla i bostadsområdet kallas.
- Traditionell representativitet är ofta inte nödvändig eller ens möjlig att åstadkomma. Man får ta tag i dem som är beredda att engagera sig och välkomna andra att ansluta sig efter hand.
- Det är ofta bara en mindre del av de boendes önskemål som ligger på *en* aktörs ansvar. Det behövs samverkan och det är en styrka om fastighetsägaren, kommunen och andra berörda aktörer kan ställa upp samtidigt för dialog med de boende.
- Det engagemang som uppbådas i samband med en områdesförnyelse behöver på något sätt upprätthållas för att de positiva effekterna ska bestå.

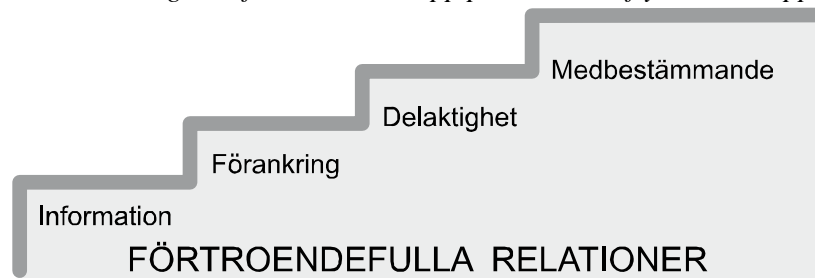
Social gemenskap behövs som plattform

Intervjuerna visar också att man från fastighetsägarens sida ofta inte skiljer mellan å ena sidan boendeflytande och å andra sidan sociala och identitetsskapande aktiviteter. Att skapa en förtroendefull relation med och mellan hyresgästerna är grundläggande.

En förutsättning för boendeflytande är också att hyresvärderna tar sitt grundläggande ansvar – en intervjuperson uttryckte det som att ”rent, snyggt och tryggt” var en förutsättning för att man ens skulle kunna tänka sig att bo kvar. Och en annan sa att ”så länge det brinner bilar varje dag är det förolämpande att fråga vad som behöver göras.”

För att återknyta till ”boendeflytandets trappa”, som diskuterades inledningsvis, tyder intervjuerna på att man skulle kunna lägga till *förtroendefulla relationer* som en nödvändig grund. – Det behövs en stabil plattform, från vilken man kan kliva upp på boendeflytandets trappa.

Det krävs en grund för att komma upp på ”boendeflytandets trappa”



Mer systematiskt erfarenhetsutbyte

Varje stadsdel eller bostadsområde har sina förutsättningar och sin egen lokala kontext att utgå ifrån, men från flera håll har det framförts önskemål om mer systematisk erfarenhetsåtervinning på det här området. Denna rapport kan förhoppningsvis i någon mån tjäna det syftet. Även Hyresgästföreningen har sammanställt erfarenheter om hur man kan skapa delaktighet vid förnyelse i miljonprogramområden²⁹. Nämnas bör också att Botkyrka kommun har tagit fram en handbok i dialog³⁰ och att Norrköpings kommunala bostadsföretag Hyresbostäder inom ramen för ett EU-projekt³¹ ska systematisera och utveckla sin kommunikation med hyresgästerna.

Boverkets bedömning är att det skulle behövas fler arenor för utbyte av erfarenheter och idéer när det gäller att arbeta med utökat boendeinflytande. Inte minst projektledare för utvecklingsprojekt i socialt utsatta bostadsområden skulle vara betjänta av ett forum för yrkesmässigt kunskapsutbyte. Staten skulle inom ramen för den urbana utvecklingspolitiken kunna bidra ytterligare till detta. Det gäller dels att främja yrkesrelaterade nätverk genom att sammanföra personer som står inför likartade utmaningar i olika delar av landet och dels att erbjuda en arena för utbyte mellan olika slags intressenter och aktörer, när det gäller områdesförnyelse med boendeinflytande i praktiken.

²⁹ "Kraft inifrån. erfarenheter och goda exempel från 10 projekt i Uppdrag M", Hyresgästföreningen 2009

³⁰ "Botkyrka kommuns handbok i dialog" finns att ladda ner från Botkyrkas intranät Helgonet

³¹ Hyresbostäder ska tillsammans med partners i Helsingfors och Riga skapa konkreta arbetsmodeller kring stadsdelsutveckling samt utveckla modeller för hur man bygger upp och bibehåller de boendes engagemang för den egna stadsdelens framtid. För projektet CADDIES, som löper på tre år, har EU:s gränsöverskridande program Central Baltic tillskjutit 10 miljoner kronor. CADDIES står för Creating Attractive, Developed and Dynamic societies together with Inhabitants

Referenser

Tryckta källor

- Arnstein Sherry R, "A Ladder of Citizen Participation," Journal of the American Institute of Planners, Vol. 35, No. 4, 1969
- Bengtsson Bo, Berger Tommy och Lind Jan Erik, IBF, "Hyresboendets roller – lokal organisering och boinflytande i förändring", 2007
- Botkyrka kommun, "Botkyrka kommuns handbok i dialog", 2007
- Boverket, "Nytan med allmännyttan. Utvecklingen av de allmännyttiga bostadsföretagens roll och ansvar", 2008
- Hyresgästföreningen, "Kraft inifrån. Erfarenheter och goda exempel från 10 projekt i Uppdrag M", 2009
- Malmö Stadsbyggnadskontor "Hela Hyllie Hållbart! Dialog-pm 2009:2 om Kroksbäck-Holma-Hyllie", 2009
- Proposition 2009/10:185 Allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag och reformerade hyressättningsregler
- Regleringsbrev för Boverket 2010, uppdrag 3
- SABO och Hyresgästföreningen, "Samarbete och inflytande i bostadsområdet", 2008
- SOU 2008:94. Tillval i hyresrätt
- Wänström Johan, "Samråd om Ostlänken: raka spåret mot en bättre demokrati?", 2009

Webbplatser

- AB Botkyrkabyggen
- AB Svenska Bostäder
- Bostadsstiftelsen Platen
- Gavlegårdarna
- Hyresbostäder i Norrköping AB

Hyresbostäder i Växjö AB

Järvadialogen

Lulebo AB

Miljonprogrammets förnyelse, Rådet för Byggkvalitet, BQR

MKB Fastighets AB

Telge Hovsjö AB

Uppsalahem AB

Västerås kommun

Intervjuade personer

Anders Magnusson, kommunikationsansvarig för Järvalyftet, Svenska Bostäder

Anna Heide, fastighetschef, MKB Fastighets AB

Christian Holm, stadsdelsutvecklare, Bostads AB Mimer

Erik Hallonsten, tidigare VD för Hyresbostäder i Växjö AB

Fredrik Goetze, bosocial nätverkare, MKB Fastighets AB

Hans Helmersson, projektledare, Gavlegårdarna

Ingemar Hellman, utredare lokal utveckling, Hyresgästföreningen Riksförbundet

Jan Hanspers, Hyresgästföreningen i Region Stockholm

Josef Lantz, affärsområdeschef, AB Botkyrkabyggen

Katarina Wikström, områdesansavrig, Lulebo AB

Kees Geurtsen, distriktschef, Uppsalahem AB

Kenneth Söderman, VD, Bostadsstiftelsen Platen

Patrik Derk, VD, Telge Hovsjö AB

Peter Lundgren, projektledare för Panncentralen i Dalbo

Robert Rosenqvist, bosocial utvecklare, MKB Fastighets AB

Stefan Mattsson, affärsområdeschef, AB Svenska Bostäder

Ullacarin Palm, LUA-samordnare för Luleå/Hertsön, Luleå kommun

Vasiliki Papayannis, boutvecklingsenheten, Hyresgästföreningen i Region Stockholm

Boendeinflytande i praktiken

Rapporten är resultatet av ett regeringsuppdrag att sammanställa och utvärdera aktuella erfarenheter av olika former av boendeinflytande i samband med att man utvecklar ett bostadsområde. Det handlar framförallt om förnyelsearbete i bostadsområden med utbrett utanförskap.

Genomgången omfattar ett brett spektrum av former för boendeinflytande i olika bostadsområden – dialogveckor på Järvafältet i Stockholm, facebookgrupp i Fittja, Gårdsråd på Öster i Gävle eller hembesök hos alla hyresgäster på Herrgården i Malmö. Här presenteras också exempel där de boende har fått reell makt, som i Hovsjö i Södertälje, där hyresgästerna har majoritet i bolagets styrelse.

För att lyckas med boendeinflytande krävs att det är "på riktigt", att man är noga med återkopplingen till de boende och att man lyckas skapa en plattform av social gemenskap som grund för engagemang och vilja till delaktighet. Boendeinflytande kräver långsiktighet och en samverkan mellan ansvariga aktörer.

"Boendeinflytande i praktiken" är en inspirationskälla för allmännyttiga och privata hyresvärdar samt kommunpolitiker och kommunala tjänstemän som arbetar med stadsdelsförnyelse.

Boverket

Box 534, 371 23 Karlskrona
Tel: 0455-35 30 00. Fax: 0455-35 31 00
www.boverket.se