



Evald Malm

Tillhör punkt 21 på dagordningen
till styrelsesammanträde med AB Svenska
Bostäder 2006-12-19

Till styrelsen

Angående samarbete med berörda parter som hyresgäster med flera

Styrelsen beslutade på sitt sammanträde den 29 augusti 2006, punkten *Ökat ansvar för social och ekonomisk utveckling i eftersatta stadsdelar*, under vilket utredningsrapporten Järvas Framtid behandlades, att uppdra åt verkställande direktören att återkomma till styrelsen i ett särskilt ärende med redovisning av ett förslag över hur samarbete med berörda parter som hyresgäster med flera skall genomföras.

För närvarande pågår ett intensivt arbete med att bemanna och trimma in den nya förvaltningsorganisationen inom respektive affärsområde och ännu är inte alla tjänster besatta. Parallellt med detta håller en särskild projektorganisation, som ska bistå affärsområdena på Södra och Norra Järva i genomförandet av de utvecklings- och förnyelseprojekt som redovisas i utredningsrapporten Järvas Framtid, på att ta form och successivt kommer ett antal nya tjänster att bemannas. Bland annat kommer det att finnas en funktion med särskilt ansvar för utåtriktad information och kommunikation.

Mycket stor vikt fästs vid att på ett kompetent och ändamålsenligt sätt skapa förutsättningar för ett konstruktivt samarbete med hyresgäster och med omvärlden i stort. Detta är en av nyckelpunkterna för att Svenska Bostäder ska nå framgång i sin strävan att stärka och utveckla sin egen förvaltning och samtidigt bidra till att stärka hela Järva socialt och ekonomiskt.

Av naturliga skäl finns det ännu ingen fullständig detaljplan för hur detta arbete ska bedrivas men i olika delar börjar det ta form. I denna PM gör vi en allmän genomgång av läget för att i ett senare skede kunna komma tillbaka till styrelsen med ett mer konkret och detaljerat material.

Befolkningen

Den viktigaste relationen för Svenska Bostäder är med de människor som bor i våra områden. Här finns de verkliga experterna på allt vad boendekvalitet innebär såsom trygghet, skötsel av bostaden och den omkringliggande miljön, offentlig och kommersiell service, kommunikationer etc. Av denna anledning genomförde Svenska Bostäder i början av 2006 en

enkätundersökning om trygghet och socialt liv på Järva bland 3 200 slumpmässigt utvalda personer 18 år och äldre, inte bara boende i våra egna fastigheter utan i områdena i stort.

Enkäten besvarades av 1 728 personer, varav 500 hade skrivit ner spontana kommentarer och förslag till förbättringar inom trygghet och service m.m. Resultatet av denna undersökning var ett viktigt underlag i arbetet med att formulera handlingsprogram för Järva och genomförandeplaner för det brottsförebyggande och trygghetsskapande arbetet.

Uppföljande enkäter planeras till vart tredje för att på ett vetenskapligt sätt mäta vilka effekter satsningarna inom Järvalyftet får bland befolkningen.

Svenska Bostäders hyresgäster

Inledningsvis under denna punkt kan konstateras att det inom de nya affärsområdena på Järva finns mycket god kompetens och erfarenhet från tidigare arbete inom Svenska Bostäder, dock ofta i andra områden än Järva.

I utredningsrapporten Järvas Framtid finns ett omfattande kunskaps- och idéunderlag att ösa ur i form av två rapporter som utarbetats av professor Sören Olsson respektive projektledare Marika Lundin, SABO. Sören Olsson skriver bland annat om den fysiska miljöns betydelse för att stimulera till delaktighet och inflytande. Marika Lundin gör en genomgång av erfarenheter av hyresgästinflytande i ett 20-tal bostadsområden i Sverige. Till dessa rapporter kan läggas Svenska Bostäders arbete med bostadssociala frågor, författad av Åsa Henriksson och Anna Lackman.

Ovanstående erfarenheter och kunskaper är viktiga att ha med sig när det nu handlar om att utveckla nya och konstruktiva relationer med hyresgästerna. I mångt och mycket handlar det om att börja från början, inte minst för de hyresgästorganisationer som är verksamma på Järva.

För att lägga en ny grund för samarbete med hyresgäströrelsen tog Svenska Bostäder initiativ till ett i sammanhanget unikt seminarium om boinflytande, gällande alla Svenska Bostäders affärsområden, som genomfördes i början av november 2006. SB representerades av, affärsområdeschefer och förvaltare medan hyresgästföreningen i Storstockholm representerades av sin ledning och av bostadsutvecklare inom de lokala hyresgästföreningarna. Sammanlagt deltog ett 70-tal personer. I nästa steg ska bovärdar och miljövärdar involveras i arbetet som ska utmynna i handlingsprogram för boinflytande inom hela Svenska Bostäder.

För att återgå till Järva specifikt har de båda affärsområdena tagit flera initiativ gentemot hyresgästerna och i förekommande fall deras organisationer, bland annat har man inbjudit till ”framtidswerkstäder” för att utveckla trygghet och säkerhet på gårdar. Utgångspunkten är att man måste arbeta på flera fronter och med många olika medel, inget får vara för smått och inget för stort. I många fall handlar det om information och samråd i till synes små och triviala vardagsfrågor, om skötsel av rabatter eller om att sätta bättre belysning utanför ytterdörren, i andra fall kan det komma att handla om stora strukturella förändringar i fastighetsbeståndet.

Ett problem som noterats på Järva är att de lokala hyresgästföreningarna inte representerar hyresgästerna i stort särskilt väl, vilket i sig kan vara en del av förklaringen till att

organisationen Husby Unite allt mer har framstått som företrädare och talesman för många av dem som bor i området. Detta har lett till att Hyresgästföreningen valt att samarbeta med Husby Unite och på en del möten med Svenska Bostäder är båda organisationerna med. Affärsområdet på Norra Järva har på senare tid haft återkommande dialog och samråd med Husby Unite, som på detta sätt fått ökad kunskap om vad Svenska Bostäder står för och vilka planer man har på att rusta upp sitt fastighetsbestånd samt, inte minst, vilka brottsförebyggande och trygghetsskapande åtgärder Svenska Bostäder vidtar.

När man diskuterar förutsättningarna att stimulera och utveckla inflytande och delaktighet från de boende måste man ta i beaktande att intresset i många fall är begränsat och att förväntningarna måste vara realistiska. I samband med seminariet som nämns ovan berättade hyresgästföreningen att man intervjuat 500 hyresgäster om boinflytande. 73 procent av dessa uppges ha valt hyresrätten för att de inte vill engagera sig i förvaltningsfrågor och liknande.

Kvinno- och brottsofferjourer

I trygghetskartläggningen framkom att en klar majoritet av de våldsbrott som anmäls på Järva är riktade mot kvinnor och barn. I syfte att minska de våldsbrott som begås i nära relationer i hemmen behöver Svenska Bostäders personal öka sin kompetens om dessa problem. Samtidigt kan utsatta kvinnor och barn behöva information om var de kan vända sig om de utsätts för brott. Därför har Svenska Bostäder inlett samarbete med Alla Kvinnors Hus. Kontakt har också tagits med lokala kvinnojourer på Järva. Utöver detta har diskussioner om samarbete med brottsofferjouren i Spånga-Kista inletts.

Andra fastighetsägare

Svenska Bostäder fullföljer nu planerna på att initiera en intresseförening för fastighetsägare på Järva som ska verka för att Järva ska vara ett tryggt, trivsamt och attraktivt område att bo, vistas och verka i. I samarbete med Fastighetsägarna Stockholm har representanter för ett 15-tal fastighetsägare och bostadsrättsföreningar inbjudits till ett möte den 27 november 2006 i syfte att tillsätta en interimsstyrelse med uppdrag att förbereda ett möte med samtliga ägare.

Kommunala och närliggande organ

I det arbete som nu ligger framför oss är de kontakter och de relationer som utvecklats under utrednings- och kartläggningsarbetet värdefulla att ha med sig, så som Stockholms Stadshus, stadsdelsförvaltningarna, de lokala brottsförebyggande råden, stadsbyggnadskontoret, utrednings- och statistikkontoret, markkontoret, Kista Science City o.s.v.

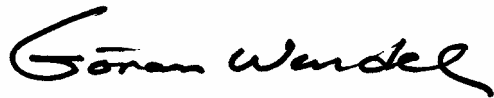
Samarbetet med närpolisområdena på Järva, som tagit ny fart under utredningsarbetet, fortsätter. Bland annat får vi nu varje vecka tillgång till brottsstatistik som efter vår bearbetning kommuniceras vidare till olika verksamheter.

Eventuella framtida inflytandeformer

Mycket av det som beskrivits ovan är traditionella och beprövade samarbetsformer mellan fastighetsägare och hyresgäster. En fråga inför framtiden, som bör undersökas, är om det finns bättre, mer okonventionella och effektiva former för samarbete, till exempel att hyresgäster väljs in i eller adjungeras till bolagsstyrelsen eller att särskilda genomförandegrupper med starkt inflytande- och ansvarstagande för hyresgäster tillsätts för särskilda projekt eller ändamål.

Hemställes att styrelsen godkänner ovanstående redovisning

Vällingby den 30 november 2006

A handwritten signature in black ink that reads "Göran Wendel". The signature is written in a cursive, flowing style.

Göran Wendel