



Göran Tillberg

Tillhör punkt 12 på dagordningen till
styrelsesammanträdet med
AB Svenska Bostäder 2008-03-18

Till styrelsen

Rapport om boinflytande och tillval

1. Inledning

Vid styrelsesammanträdet den 22 februari 2007 åtog sig verkställande direktören att återkomma till styrelsen med en rapport om arbetet med boinflytande och hyresgästernas möjlighet att göra tillval. Under 2007 har ett förändringsarbete bedrivits rörande dessa frågor. Framför allt har intensiteten ökat i arbetet med de gemensamma inflytandefrågorna. Vi har därför avvaktat tills nu med att återkomma med den efterfrågade redovisningen.

2. Boinflytande

2.1 Avtal

Svenska Bostäder har under åren bedrivit boinflytandearbete i olika former och med varierande intensitet. Det har ibland handlat om försöksprojekt i vissa bostadsområden och ibland har mer generella överenskommelser om hyresgästers inflytande träffats med hyresgästföreningen - såväl berörande bostadslägenheter som gemensamt inflytande/påverkan inom bostadsområden.

Svenska Bostäder med dotterbolag (exklusive Stadsholmen) och Hyresgästföreningen Region Stockholm träffade under 2006 ett nytt ramavtal om bostadshyresgästernas inflytande (godkänt av styrelsen på sammanträdet den 29 augusti 2006). Syftet med avtalet var att utgöra en grund för ett intensifierat boinflytandearbete - utan att samtidigt utgöra något hinder mot okonventionella lösningar och nytänkande för att hantera dagens och morgondagens behov av hyresgästpåverkan och ansvarstagande från hyresgäster i vårt bostadsbestånd. Avtalet anger grunderna för det gemensamma hyresgästinflytandet på lokal nivå.

I hyresuppgörelsen för år 2007 överenskomms vidare att Svenska Bostäder med dotterbolag - i syfte att utveckla och stärka hyresgästinflytandet - för år 2007 skulle avsätta boinflytandemedel motsvarande 250 kronor per lägenhet för lokala aktiviteter och åtgärder i bostadsområdena. Hälften av dessa medel knöts direkt till respektive bostadsområde, medan den andra hälften utgjorde en central pott som kunde fördelas till särskilda aktiviteter/åtgärder/underhåll/projekt i bostadsområden efter ansökan om tilldelning. Parterna skulle i tillägg till ovan nämnda ramavtal komma överens om de närmare formerna för hur boinflytandet skulle bedrivas med stöd av dessa medel. Parterna skulle därvid överväga en modell med s k gårdsföreningar eller motsvarande.

En förutsättning var att tillgången till de gemensamma boinflytandemedlen skulle vara lika för samtliga hyresgäster, t ex oavsett medlemskap i hyresgästföreningen eller inte. Boinflytandemedlen enligt ovan ersatte det aktivitetsstöd som tidigare utgivits till hyresgästföreningen (med övergångsregel för ansökningar om utbetalning av aktivitetsstöd som inkom senast den 30 april 2007).

Parterna träffade i enlighet med ovanstående den 19 juni 2007 ett tilläggsavtal till ramavtalet som reglerar utnyttjandet av de i samband med hyresuppgörelsen överenskomna boinflytandemedlen. Avtalet innehöll också en överenskommelse om att gårdsföreningar kan bildas i bostadsområdena. Se [bilaga 1](#).

Parterna har i samband med hyresuppgörelsen för år 2008 kommit överens om att även för detta år avsätta boinflytandemedel motsvarande en ram på 250 kronor per lägenhet.

2.2 Boinflytandemedel

Boinflytandemedlen har ett bredare användningsområde än tidigare s.k. aktivitetsstöd och kan användas för olika bra och utvecklande aktiviteter/åtgärder/underhåll/projekt i bostadsområdena. Med detta avses till exempel:

- Den typ av verksamheter som tidigare bedrivits med aktivitetsstöd.
- Stöd till gårdsföreningar enligt upprättade administrationsavtal (se exempel nedan).
- Stöd till lokal arbetsgrupp som bildats för att arbeta med fråga/frågor rörande den gemensamma boendemiljön (se exempel nedan).
- Stöd till upprustningsåtgärder på gårdar såsom sittbänkar, bord, grillplatser med utrustning, ny lekutrustning, boulebana o dyl.
- Kostnader för växter till gårdar - exempelvis där hyresgäster åtagit sig att sköta ("adopterat") en rabatt.
- Andra kostnader (material/verktyg) till insatser av arbetsgrupper/enskilda hyresgäster för att förbättra den gemensamma boendemiljön.

- Stöd till något speciellt projekt för en gård/fastighet där hyresgästerna vill sätta en speciell prägel på gården/fastigheten.
- Konstnärlig utsmyckning på gårdar/i trapphus/i andra gemensamma utrymmen.
- Utrustning för fritidsaktiviteter i befintliga hyresgästlokaler (t ex snickeri, vävstuga).
- Stöd till barn- och ungdomsaktiviteter i bostadsområdet.
- Olika åtgärder som ökar trygghet och säkerhet i bostadsområdet.
- Åtgärder/aktiviteter för att öka miljöengagemanget i bostadsområdet.

Förslag till medelsutnyttjande kan komma från enskilda hyresgäster, från en grupp av hyresgäster, från lokal hyresgästförening/gårdsförening eller från berört affärsområde hos Svenska Bostäder.

Boinflytandemedel kan tillhandahållas och redovisas på olika sätt, vilket framgår av tilläggsavtalet. Redovisningen ska uppfylla kraven på god redovisningssed.

Alla affärsområden i Svenska Bostäder ska upprätta aktivitetsplaner för boinflytandearbetet med mätbara mål, uppföljning och utvärdering av uppnådda resultat - inklusive arbetet med gårdsföreningar, se nedan.

2.3 Gårdsföreningar

Möjligheten att bilda gårdsföreningar syftar till att ge de boende former och förutsättningar för att ytterligare utveckla och fördjupa det lokala boinflytandet och för att stimulera till möten mellan hyresgäster. Modellen med gårdsföreningar har med framgång tillämpats hos Bostads AB Poseidon.

En gårdsförening är en ideell förening för lokal samverkan i bostadshyresgästfrågor. Tanken är att en gårdsförening ska kunna drivas under enkla och fria former. Hyresgästföreningen har enligt tilläggsavtalet åtagit sig att ansvara för administrativt och annat stöd till gårdsföreningar, så att gårdsföreningarna kan fokusera på sin verksamhet utan onödig byråkrati.

Gårdsföreningar kan bildas för varierande ändamål - såväl för gemensam samverkan och sammanhållning i allmänhet som för specialintressen som ett antal hyresgäster vill samlas kring. Exempel kan vara gårdsskötsel, snickeriverkstad, stavgång och studiecirkel. En gårdsförening ska vara öppen för alla bostadshyresgäster inom området.

En kortfattad information om möjligheten att starta gårdsförening har skickats till alla hyresgäster, se [bilaga 2](#). Information om gårdsföreningar har också lämnats i hyresgästtidningen ”Goda Grannar”.

Att bilda en lokal arbetsgrupp i bostadsområdet kan vara ett alternativ till att bilda en gårdsförening. En lokal arbetsgrupp kan exempelvis skapas för att

under en kortare period arbeta med och lösa någon gemensam boinflytandefråga.

Då denna rapport skrivs har tolv gårdsföreningar bildats och ytterligare sex är under bildande. Verksamheten i de tolv gårdsföreningarna kan sägas vara i en inledande fas med hänsyn till den korta tid som förflutit sedan de bildats.

Ändamålen med de hittills bildade gårdsföreningarna kan grovt delas in i två kategorier (även om i de flesta fall är gemenskap, social samvaro och integration viktiga komponenter):

- Utemiljö/trädgård
- Kursbetonad verksamhet/aktiviteter.

Utemiljö/trädgård

De bildade gårdsföreningarna har som syfte att med gemensamma krafter förhöja skönhetsvärdet, funktionen och trivseln på gemensamma ytor. Dessa föreningar har alla haft ett nära samarbete med Svenska Bostäders miljövårdare, varför vinsten med föreningarna också har varit att kommunikationen har förbättrats mellan personal och kunder.

Bildade gårdsföreningar

- Farsta Trädgårdsvolontärer (förnyelse av utemiljöer) i Farsta/Fagersjö
- Gårdsföreningen Bergengatan 17 (grillplats, uteaktiviteter) i Husby
- Gårdsföreningen Säteritaket (plantering, aktiviteter) i Hässelby Gård
- Gårdsföreningen Nissastigen/Ätravägen (lekstuga, grillplats, aktiviteter) i Bagarmossen
- Åskvädret (grillplats, kryddträdgård, gemensamma sittplatser) i Björkhagen
- HUT, ”Hållbar Utveckling Tillsammans”, (utveckling av källsortering) i Fagersjö.

Kursbetonad verksamhet/aktiviteter

Bland dessa gårdsföreningar finns en vilja hos våra kunder att utifrån egen kompetens/intresse starta förening för att inspirera/lära andra. Det kan också handla om att man erbjuder en tjänst kring ett intresseområde för andra att ta del av. Av förklarliga skäl är gårdsföreningarna under denna rubrik mer splittrade och erbjuder en rikare palett av aktiviteter.

Bildade gårdsföreningar

- Fritidsgården Vita Allén (ungdomsverksamhet med inriktning på friskvård, pyssel och spel) i Bredäng
- Vita Huset (aktiviteter tillsammans, matlagning, "loppis", byta saker-dagar, konstutställningar) i Björkhagen
- Fullträffen (pensionärsförening, motverka isolering i hemmet, erbjuda aktiviteter och utflykter anpassade efter målgruppen) i Fagersjö

- Grimstavandrarna (kunskap om hembygden - kultur, historia, natur - lära sig genom att promenera tillsammans, integrationsambition finns) i Grimsta
- Utstickarna (handarbetsförening samt kurser för ungdomar där de får lära sig virka och sticka) i Fagersjö
- Helgjutet (betongkurs för hyresgäster, lära sig tillverka krukor, plattor och möbler i betong) i Hammarbyhöjden.

3. Tillval

Svenska Bostäder och Hyresgästföreningen Region Stockholm tecknade i september 2003 en förhandlingsöverenskommelse avseende ändringar i bostadshyresgästernas möjligheter till tillval. Av överenskommelsen framgår bland annat:

- Utgångspunkten är att hyresgästerna i stor utsträckning ska kunna göra tillval för att påverka standard och utformning av sin lägenhet. Samtidigt konstateras att det finns situationer där det inte är möjligt eller lämpligt. Det kan t ex gälla lägenhetens förutsättningar eller hyresgästens ekonomi.
- Utgångspunkt vid fastställande av tillval är att de ska vara permanent standardhöjande för att få läggas på hyran samt att befintlig hyra och hyrestillägget på grund av tillval inte får överstiga vad som bedöms vara bruksvärde på lägenheten med tillval.
- Tillvalets totala kostnader inklusive underhåll, service och administration ska betalas av nuvarande och kommande hyresgäster i den aktuella lägenheten. Inga kostnader för tillval ska läggas på hyresgästerna som kollektiv.
- Svenska Bostäder ska svara för reparation, underhåll och förnyelse av tillvalsprodukterna enligt samma regler som gäller för lägenheten i övrigt.
- Hyresgästerna ska i första hand erbjudas tillval i form av ett basutbud. För basutbudet höjs hyran för lägenheten med den vid den aktuella tidpunkten gällande månatliga tillvalskostnaden. Basutbudet med hyrestillägg för 2008 utgjorde en bilaga till uppgörelsen om 2008 års hyror (redovisades på styrelsesammanträdet den 14 februari 2008), se [bilaga 3](#).
- Hyresgästerna ska också i viss utsträckning kunna välja andra produkter än de som ingår i basutbudet. Vid önskemål om tillval utöver basutbudet gör Svenska Bostäder en prövning i varje enskilt fall.
- Hyresgäst som väljer ett tillval har vissa möjligheter att betala hela eller del av tillvalet kontant. I en del fall ska viss kontantbetalning ske.

Vi kan konstatera att förhandlingsöverenskommelsen om tillval i sig är flexibel och innehåller möjligheter som i praktiken endast tillämpas i begränsad utsträckning. Överenskommelsen behöver justeras, men framför allt behöver vi hitta former att hantera tillvalsmöjligheterna på ett smidigt sätt i den dagliga förvaltningen.

Det pågår f n en diskussion mellan Svenska Bostäder och Hyresgästföreningen Region Stockholm i det gemensamma s k partssammansatta rådet om utveckling av tillvalssystemet. Svenska Bostäder har därvid framfört att en del av utvecklingen av hyresrätten bör ske genom att hyresgästerna får ett ännu större inflytande vad gäller den egna lägenheten. Det är dock viktigt att vi inte ”låser in oss” i nya, komplicerade system utan att det finns en flexibilitet, där individuella överenskommelser kan göras på ett smidigt sätt. Inom ramen för det partssammansatta rådets arbete har ett uppdrag lagts att ta fram ett förslag till hantering av denna fråga.

Slutligen kan nämnas att hyresgästernas tillval i Svenska Bostäder f n motsvarar en total årsintäkt på 68 miljoner kronor.

Hemställan

Hemställs att styrelsen

- godkänner denna rapport samt
- ger verkställande direktören i uppdrag att återkomma med en redovisning av hur arbetet med utveckling av tillvalssystemet fortskrider.

Vällingby den 3 mars 2008

Göran Wendel

Patrik Emanuelsson