



Tillhör punkt 9 på
dagordningen till
styrelsesammanträde
med AB Svenska
Bostäder 2010-06-03

Till styrelsen

Trygg evakuering av hyresgästerna vid renovering

Joakim Larsson m.fl (uppdrag enligt bilaga 1) har uppdragit åt VD att inkomma med en redovisning om hur man säkerställer en trygg evakuering av hyresgäster vid renovering av fastigheter på Järva.

Bakgrund

Svenska Bostäders har under 2009 påbörjat planering för ombyggnad av samtliga bostadshus och upprustning av utemiljön på Järva. Ombyggnadsprocessen kommer att omfatta alla bostäder och beräknas pågå under en lång tid framöver (ca 10-15 år). Då de åtgärder som erfordras är av så omfattande karaktär kräver det att majoriteten av hyresgästerna evakueras till annat boende under ombyggnadstiden.

För att nå framgång i det arbete som nu stundar samt återfå hyresgästernas förtroende har vi under våren 2009 påbörjat ett omfattande arbete med att involvera hyresgäster och ge dem möjlighet att kunna påverka sitt framtida boende. Detta sker genom att synpunkter och önskemål fångas upp med hjälp av s k stadsdelsdialoger.

Dessa dialoger har nu genomförts i samtliga stadsdelar och har varit välbesökta och uppskattade samtidigt som de har genererat ett gediget underlag till vårt fortsatta arbete. Dessutom har dialogerna hjälpt till att skapa en god plattform för att förbättra vår kommunikation med hyresgästerna.

Även Hyresgästföreningen har varit högst involverad i dialogprocessen vilket har stärkt vårt samarbete och lett till en ny samrådsmodell. Enligt den får hyresgäster ännu större möjlighet till att påverka ombyggnads- och hyresnivåer genom både kollektiva och individuella beslut.

För att kunna behålla den positiva trend som har skapats genom förvaltning i toppklass i kombination med de genomförda dialogerna är det av yttersta vikt att ombyggnadsprocessen genomförs med utgångspunkt i de boendes önskemål samt sker på ett tryggt och bra sätt för hyresgästerna.

En fråga som kan ha avgörande betydelse är hur vi hanterar evakueringsprocessen främst gällande vilken form av evakueringsbostäder hyresgästerna erbjuds. Vår bedömning är att ombyggnaden kan generera ganska långa evakueringstider (mellan 8 och 15 månader) vilket ger evakueringsfrågan ännu större vikt. De långa tiderna beror på att det är omfattande helrenoveringar både avseende lägenheten, trapphus, stammar, fasader och gårdar. Den längre evakueringstiden kan inträffa i inledningen av renoveringarna innan alla processer är på plats för en så effektiv helrenovering som möjligt.

Evakueringsstrategi

Det totala evakueringsalternativet kommer under perioden(10-12 år) vara mellan 300 upp till 500 årligen. Vi kommer som huvudalternativ för evakuering använda oss av tomställda lägenheter. Målsättningen är att kunna tillhandahålla evakueringslägenheter inom Norra Järva för de som bor i Akalla/ Husby och på Södra Järva för de som bor i Tensta/ Rinkeby. Som komplement till detta kommer Kv. Ålesund (f.d. Stadsdelsförvaltningen) att byggas om till ca 50 bostadslägenheter. Huset har varit tomställt sedan Stadsdelsförvaltningen flyttade sin verksamhet till Kista. Svenska Bostäders bedömer det som mycket svårt att kunna hyra ut den stora tomma lokalytan. Därmed återstår anpassning till lägenheter vilket också kan tillgodose en del av det evakueringsbehov som föreligger (med ca 50 lägenheter). Ombyggnad till evakueringslägenheter som skall nyttjas under en 10-12 årsperiod syftar även till att fastigheten därefter med små medel skall kunna byggas om till permanenta lägenheter. Om detta inte räcker till kommer vi som nödlösning använda Bostadspaviljonger.

Då vi redan idag har ett antal lediga lägenheter och en beredskap för ytterligare på Järva skulle vi med dessa kunna uppfylla behovet av evakueringslägenheter till de hyresgäster som berörs av renoveringen. Detta alternativ är hyresgästerna mycket mer positiva till. En evakuering är inte sällan ett orosmoment för hyresgästen då man tillfälligt måste flytta ifrån sitt hem. Alla stora ombyggnader, speciellt ombyggnader som innebär långa evakueringstider kräver att man är lyhörd till hyresgästens särskilda behov/önskemål och försöker möta dem så gott det går. Till skillnad från paviljonglösningar blir man evakuerad till en bostad som till yta och standard är mer likvärdig den bostad man evakueras ifrån. Väljer vi att tillämpa detta alternativ kan vi dessutom erbjuda hyresgästen att permanent flytta till evakueringslägenheten om önskemål finns under förutsättning att evakueringslägenheten är likvärdig den bostad man förhyr idag

Så här går det till

- Inför en förestående upprustning/ombyggnad informerar Svenska Bostäder Hyresgästföreningen, både centralt och lokalt.
- Svenska Bostäder bjuder tillsammans med Hyresgästföreningen samtliga hyresgäster som berörs av upprustningen till ett möte, s.k. ”inledandedialog”.

Under ”inledandediologen” får hyresgästerna information om vad som kommer att hända framöver. Man får bl a se vilka hyresnivåer det kan röra sig om, tidplan för ombyggnad, evakueringstider samt information om hur evakueringen ska gå till. Dessutom får man tycka till om sitt hus; vad som är bra, vad som är dåligt och vad man vill förändra.

Dialogen resulterar i synpunkter från hyresgäster och en samrådsgrupp tillsätts med representanter från hyresgästerna, projektledare och förvaltare från Svenska Bostäder.

- Inkomna synpunkter/önskemål sammanställs och presenteras för samtliga hyresgäster i brevform.
- Samrådsgruppen träffas ett antal gånger och enas om ett åtgärdsprogram.
- Samtliga hyresgäster bjuds återigen till ett nytt möte då man informerar om åtgärdsprogrammets innehåll samt om den fortsatta processen.
- Efter att parterna har nått en hyresöverenskommelse för det specifika ombyggnadsprojektet träffar ombyggnadskoordinator alla hyresgäster enskilt och går igenom åtgärdsprogrammet. Hyresgästerna godkänner åtgärderna och gör sina val/tillval.

Förutsättningarna för evakuering (tidplan, flytten och ersättningar) och förslag på evakueringslägenhet presenteras för hyresgästen. Avtal tecknas med hyresgästen som bl a reglerar flyttkostnader och ersättningar. Svenska Bostäder svarar för och bekostar flytten, dvs. ned- och upppackning samt transport till evakueringslägenheten samt återflytt till ursprungliga bostaden.

Hemställan

Hemställes att styrelsen beslutar godkänna redovisningen av hur evakuering i samband med renovering ska ske på ett tryggt och säkert sätt för hyresgästerna.

Vällingby den 24 maj 2010

Pelle Björklund