

RÄTT ATT BOKVAR

EN HANDBOK I ORGANISERING MOT HYRESHÖJNINGAR
OCH GENTRIFIERING



RÄTT ATT BO KVAR

EN HANDBOK I ORGANISERING MOT HYRESHÖJNINGAR
OCH GENTRIFIERING

Redaktörer: Catharina Thörn, Mathias Krusell
& Malin Widehammar

RÄTTEN TILL STADEN

Staden är en fantastisk kollektiv resurs som vi alla ska dela på och njuta av. Det ska inte fastighetsägare och politiker ta ifrån oss. Rätten till staden innebär därför mer än bara rätten till en bostad.

Det handlar om att vi alla ska ha möjlighet att forma våra städers framtid. Städer som kommer att bestå långt efter vår livstid och bära spår och minnen av det förflutna med sig.

SID 7	FÖRORD
SID 9	DEL 1. VAD HÄNDER?
SID 19	DEL 2. VAD KAN NI GÖRA?
SID 33	DEL 3. VAD VI VILL HA
SID 39	DEL 4. LOKALA EXEMPEL

FÖRORD

Det här är en handbok som har skrivits för att användas praktiskt i kampen om hyresrättens framtid. Boken har växt fram ur gemensamma erfarenheter av att ta strid mot renoveringar som åtföljts av kraftiga hyreshöjningar. Vårt arbete har gett oss kunskaper om lokal organisering och en övertygelse om vikten av hyresgästers rätt att påverka framtiden i sina bostadsområden.

De senaste åren har vi sett hur hyreslägenheter runt om i Sverige renoveras med omfattande hyreshöjningar som följd. Många hyresgäster har tvingats flytta, ibland från bostadsområden där de har bott under lång tid, därför att de inte längre har råd att betala hyran. Om inte hyresgäster går samman och kräver sina rättigheter kommer detta att fortsätta, och tusentals människor kommer att tvingas flytta. Den här boken är tänkt att användas som ett praktiskt verktyg för lokal organisering.

Vi som har gjort boken är engagerade i olika rörelser, och några av oss är forskare med inriktning mot bostadspolitik och stadsutveckling. Boken har tillkommit genom en kollektiv process, där många har varit inblandade för att bidra med sina erfarenheter och perspektiv. Längst bak i boken finns en lista över alla personer och organisationer som har medverkat i arbetet.



DEL 1.
VAD HÄNDER?

... och här till höger ser vi ytterligare ett område som det snart blir gentrifierat hipsternäste av



GENTRIFIERING

Ordet gentrifiering kommer från engelskans *gentry* som betyder "lägre adel" eller "fint folk". På svenska går det att jämföra med ordet "herrska sklass". Begreppet gentrifiering myntades av sociologen Ruth Glass på 1960-talet under hennes studier av stadsdelen Islington i London. Ordet förekommer i huvudsak i forskning men det har blivit allt mer vanligt i tidningsartiklar, radioprogram och bland hyresgäster som kämpar mot kraftigt höjda hyror.

VAD ÄR GENTRIFIERING?

Gentrifiering handlar om att en stadsdel eller ett bostadsområde ändrar karaktär från att vara förhållandevis slitet och alldagligt (men ofta fullt fungerande) till att bli upprustat och omtalat. Husen renoveras, gatubilden förändras och hyrorna höjs, vilket gör att de boende inte längre har råd att bo kvar. Gentrifiering skapar alltså bortträngning av hushåll med lägre inkomster. Politiker och stadsplanerare som bortser från denna negativa sida är ofta positiva till gentrifiering eftersom fastighetsvärdena höjs, mer välbärgade hushåll flyttar in och området sägs bli mer "tryggt" och "attraktivt".

Men gentrifiering skapar ökad segregation mellan fattiga och rika stadsdelar, eftersom invånare med lägre inkomst successivt och mer eller mindre våldsamt trängs ut ur de stadsdelar som gentrifieras.

Gentrifiering påverkar inte bara de som bor i ett område, utan också butiksägare som tvingas ge plats åt andra verksamheter när lokalhyrorna höjs. De nya verksamheterna är inte sällan kedjor eller butiker och restauranger som riktar sig till kapitalstarka grupper och trendkänsliga konsumenter. På så vis förändras stadsdelens karaktär till att bli mer homogen såväl socioekonomiskt, åldersmässigt (ofta flyttar yngre hushåll in) som etniskt. Tillgången på hyreslägenheter med rimliga hyror minskar och staden blir uppdelad i rika och fattiga stadsdelar.

VAD ÄR GENTRIFIERING INTE?

- Gentrifiering är *inte* detsamma som upprustning. Upprustning *kan* ske varsamt och med hänsyn till de som bor i området, så att de inte ska behöva flytta. Gentrifiering handlar om att de befintliga hyresgästerna inte har råd att bo kvar och därför inte heller har någon nytta av upprustningen.
- Gentrifiering är *inte* automatiskt detsamma som "utveckling" av staden, det vill säga något uteslutande positivt. Den som säger det glömmer en viktig och våldsamt sida av processen.
- Gentrifiering är inte heller en "naturlig" förändring av staden, då processen är starkt kopplad till regleringar, hyressättning, stadsplaneringsnormer, fastighetsspekulation, den rådande bostadsbristen och bristen på tydliga rättigheter för hyresgäster vid till exempel renoveringar.

Gentrifiering är alltså en politisk process som vi kan ändra på.

FÖRNYELSE, UPPRUSTNING OCH ANDRA KODORD FÖR HÖJDA HYROR

FRÅN BEHOV TILL UPPLEVELSE

Ofta används ord som *förnyelse* och *hållbarhet* för att beskriva förändringsprojekt i städer i Sverige och jämförbara länder. Det har blivit allt viktigare för politiker, byggherrar och fastighetsägare att framställa gentrifieringsprocessen som någonting positivt genom att tala om hur ett område ska *rustas upp* och *förbättras*. Fysisk planering handlar allt mer om hur en plats eller ett område ska upplevas av en tänkt, potentiell kund som flyttar in i det nya området, än om de behov som de redan boende i området kan ha.

NYTT SPRÅK FÖR NY MÅLGRUPP

När det talas om förnyelse, social blandning eller hållbarhet i ett bostadsområde så nämns sällan de sociala konsekvenser som omvandlingen kan få för de människor som i dagsläget faktiskt bor där. Användandet av positiva värdeord för att beskriva förändringar av städer framstår snarare som ett led i att försöka dölja det verkliga syftet – ökad ekonomisk vinst för privata aktörer, på bekostnad av de boendes möjlighet att bo kvar.

HÅLLBARHETEN MÅSTE VARA SOCIAL

Det är ofta redan på förhand givet att ”förnyelsen” inte kommer alla till del. Den sociala hållbarheten – möjligheten att bo kvar i sitt hem, att ha någonstans att bo även om man inte är rik, att leva i sitt område på sina egna villkor – prioriteras inte i utvecklingsplanerna.

FORM SOM DÖLJER INNEHÅLL

En fastighetsägare kan till exempel i ett pressmeddelande skriva att ett helt bostadsområde ska bli klimatneutralt eller att ett stadsdelscentrum ska fräschas upp för att främja tillväxten. Vad som inte framgår är hur mycket hyrorna kommer att höjas eller hur dyrt det kommer att bli att handla i den nya gallerian. Aspekter som framstår som positiva används för att måla över negativa konsekvenser. När det nya, fräscha, lönsamma och klimat-smarta står färdigt tvingas de tidigare boende flytta, helt enkelt därför att de inte har råd att bo kvar.



Hållbara Hökarängens förslag på förnyelse av skyltprogram för att skapa en mer ”attraktiv” stad

URBAN FRONT

Gentrifiering sker ofta, men inte alltid, i det som kallas för urbana fronter. Det kan vara stadsdelar som ligger nära stadskärnan men inte är exklusiva eller dyra. Ofta har fastigheterna inte blivit renoverade på länge.

Ni vet att ni bor i en urban front när det börjar byggas bostadsrätter i ert område, när tidningarna börjar skriva om stadsdelen som *ruffig men attraktiv/spännande/på gång*, när kommunen och fastighetsägare börjar marknadsföra stadsdelen som ett *utvecklingsområde* och/eller ni får ett brev hem där ert område omtalas i termer av *det nya* och ska genomgå renoveringar.

I Göteborg omtalas till exempel stadsdelarna Gamlestan och Kvillebäcken som att de ska få en *ny attraktiv identitet*. I Stockholm har bland annat Telefonplan och Hökarängen pekats ut som *utvecklings- och omvandlingsområden*. I Malmö finner vi Sofielund och i Umeå Ålidhem. Ofta används ord som är positivt laddade som att man vill *öka en stadsdels attraktivitet* och *skapa ökad trygghet*.

Bor ni i ett utvecklingsområde? Vad kommer förändringen att innebära för dig och dina grannar?

ALLMÄNNYTAN OCH UTFÖRSÄLJNINGAR

I Sverige har det förekommit produktion av bostäder utan vinstsyfte sedan mitten av 1800-talet, om än i begränsad omfattning. Det som vi i dag ser som allmännyttiga bostadsföretag, det vill säga bolag som ägs och kontrolleras av kommunen, introducerades på 1930-talet. Men det var först efter andra världskriget som bostäder kom att ingå i ett generellt välfärdsbygge där målet var att kunna erbjuda bra bostäder till alla, utan behovsprövning.

Den allra största delen av de allmännyttiga bostäderna byggdes mellan åren 1965 och 1974 inom det som brukas kallas för *miljonprogrammet*. I dag bor ungefär en femtedel av Sveriges befolkning i allmännyttiga bostadsbolag eller stiftelser.

UTFÖRSÄLJNING OCH RENOVERING

Bostäderna i miljonprogrammet är i dag mellan 40 och 50 år gamla och behöver renoveras. Hur kostnaderna för dessa renoveringar ska fördelas debatteras och diskuteras på både lokal och nationell nivå. Ofta används kostnaderna för att renovera miljonprogrammen som svepskäl för att sälja ut delar av allmännyttans hyreslägenheter till bostadsrätter om hyresgästerna i den aktuella fastigheten ville det. Men det var först på 1990-talet som omvandlingen av hyresrätter till bostadsrätter tog fart, främst i Stockholmsområdet. Mellan 1999 och 2001 såldes cirka 10 000 lägenheter ut.

De som förespråkar utförsäljningar menar att offentlig förvaltning och kommunala bolag är ineffektiva och att bostäderna kan skötas bättre av privata ägare. Utförsäljningen leder till en mer marknadsorienterad bostadsmarknad. De som har köpt de allmännyttiga bostäderna har gjort goda affärer. För de som bor i allmännyttiga bostäder har utförsäljningar ofta inneburit renoveringar,

hyreshöjningar och bortträngning. Områden med utsålda allmännyttiga bostäder har gentrifierats.

Privata fastighetsägare har inte samma krav på samhällsansvar som allmännyttan har. Under 1990-talet sålde det kommunala bostadsbolaget Botkyrkabyggen 780 lägenheter i Stockholmsförorten Fittja till en privat värd. Konsekvensen av den försäljningen har varit upprepade ägarbyten, höjda hyror och dåligt underhåll.

I ALBY ÄR INTE TILL SALU

När Botkyrkabyggen i Stockholmsförorten Alby år 2012 beslöt att ytterligare bostäder skulle säljas ut användes kommunens eget bristande underhåll som motivering till beslutet. De allmännyttiga lägenheterna var i dåligt skick och kommunen ansåg sig inte ha råd att renovera dem på egen hand. Därför sade de sig vilja "testa en försäljning". Det finns en koppling mellan kostnaderna för att utföra ordentligt underhåll på bostäder och den politiska viljan att sälja ut allmännyttan.

Nätverket *Alby är inte till salu* organiserade sig mot utförsäljningen genom att samla in över 6 000 namnunderskrifter för en folkomröstning om huruvida Botkyrkabyggens bostäder på Albyhöjden skulle säljas. Namnunderskrifterna granskades anmärkningsvärt hårt och kommunen underkände 2 000 av dem för att de bedömdes som felaktiga eller oläsliga. Kommunen ansträngde sig aktivt för att inte påverkas av sina invånares önskemål och fortsatte att sälja ut allmännyttiga bostäder.

DIALOG OCH DELTAGANDE

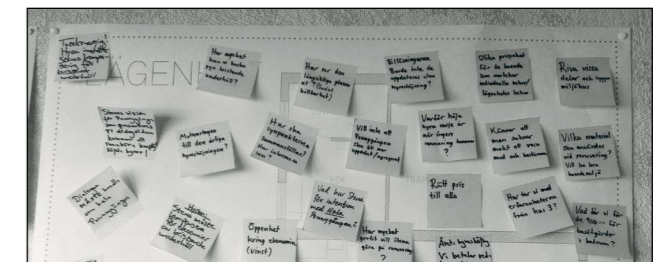
När gentrifierande förändringar ska genomföras vill starka aktörer ge sken av att dessa genomförs genom *dialog*. Dialog presenteras som ett demokratiskt verktyg, ett sätt för boende och medborgare att få säga sin mening.

I själva verket är de stora besluten oftast redan tagna, och dialogens egentliga syfte är att de som utsätts för gentrifieringen ska tvingas acceptera situationen. Ibland genomförs dialogen för att det finns juridiska krav på att den måste genomföras. Då kan vissa inbjudna få komma med synpunkter på ett redan existerande förslag. Ibland får boende och medborgare tycka till om små detaljer. Ofta sorteras kritiska röster bort när dialogen ska sammanställas.

Tre olika typer av dialog

1 DIALOG MED FASTIGHETSÄGARE

När fastighetsägare vill renovera och höja hyran vill de gärna bjuda in till dialog för att bemöta hyresgästernas synpunkter. Ofta anlitas konsulter och kommunikatörer för att snabba på processen. Dialogen blir i sådana fall mer ett verktyg för att hantera missnöje. Hyresgästerna får vara med och påverka detaljer, såsom val av färg eller dörrhandtag. Sällan ges möjlighet att faktiskt ta ställning till förslaget som helhet och den hyreshöjning som det medför.



Hyresgäster på Pennygången i Göteborg insisterar på att skriva synpunkter om hyreshöjningarna på post-it-lappar under dialogen med Stena Fastigheter.

2 SAMLA IN SYNPUNKTER GENOM REFERENSGRUPPER

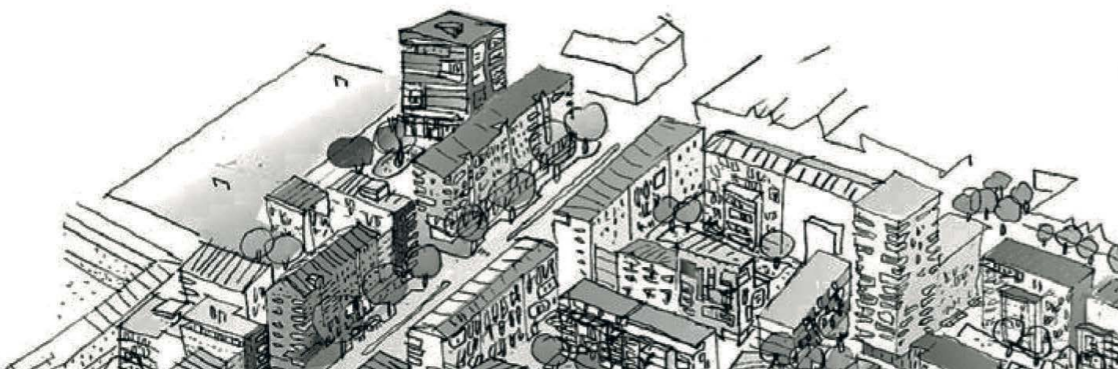
En annan typ av dialog sker när ett bolag eller en kommun ska ta fram ett underlag av idéer och synpunkter inför utformandet av ett förslag. Då bjuds hyresgästerna in till träffar där man vill skapa en positiv känsla och där man kommunicerar, lyssnar och dokumenterar. I ett nästa skede, när förslag ska utformas och prioriteringar av olika slag ska beslutas, kan processen vara väldigt stängd och det finns ingen eller liten möjlighet till insyn. Många gånger skyltas det sedan med synliga och trevliga resultat från dialogerna, till exempel en ny boulevard, samtidigt som andra förändringar, framför allt hyreshöjningar, inte lyfts fram.

”Dialog” innebär i de flesta fall i praktiken att hyresgästerna blir inbjudna att närvara vid, delta i och hjälpa till med någon annans arrangemang. Vi kan jämföra det med *medborgarinflytande*, ett begrepp som ofta används när man diskuterar demokrati i praktiken. För att garantera att medborgarna ska få inflytande måste de folkvalda politikerna lyssna på medborgarna och se till att medborgarviljan får genomslag. Medborgarna måste också få relevant kunskap som underlag för att kunna fatta beslut.

När man går in i dialogen med en förhoppning om att bli lyssnad på och få svar, blir man lätt besviken om ens närvaro på dialogmötet utnyttjas i ett annat syfte. Därför är det viktigt att försöka lista ut vad som är avsikten med dialogen och vad det kan finnas för risker respektive vinster med att delta. Fråga er vad syftet med dialogen kan tänkas vara. Här är några frågor som kan användas:

- Vem vill ha dialog?
- Vilka beslut handlar dialogen om?
- Drivs dialogen av kommunen, en stadsutvecklare, en fastighetsägare eller ett byggbolag?
- Vilka dialoger har de här aktörerna genomfört tidigare?
- Vad blev konsekvensen för de boende?
- Vilket tjänar ni mest på? Att delta i dialogen, ignorera dialogen eller starta en egen dialog på era villkor?
- Finns det bättre verktyg än ”dialog” för att lyfta medborgarnas/de boendes intressen i frågan?

Att använda sig av dialogtillfällen och samråd kan vara en möjlighet. Det finns exempel där boende har fått reellt inflytande. Läs mer om detta i del två och tre.



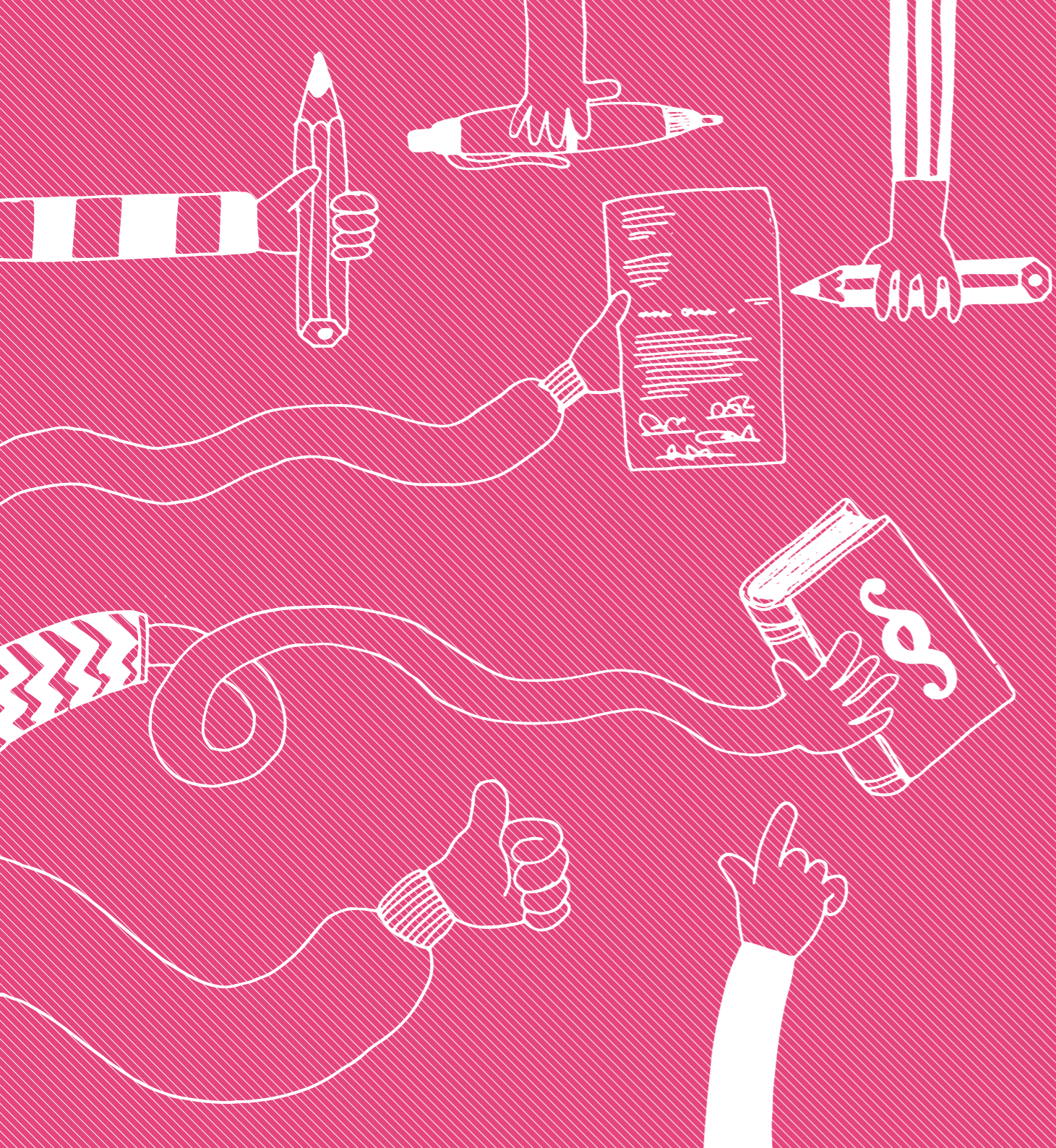
3 SAMRÅD MED KOMMUNEN OM PLANER OCH PROGRAM

Kommuner måste genomgå en typ av dialog (så kallat ”samråd”) med berörda parter när en ny detaljplan för ett område ska beslutas. Detaljplaner behöver ändras för att en ny markanvändning ska tillåtas, till exempel för att kunna bygga nya bostäder eller nya vägar. Medborgare och boende får då ta ställning till ett förslag som kommunen har tagit fram (ofta tillsammans med privata aktörer), och kan skicka in synpunkter under samrådstiden. När en detaljplan håller på att utarbetas är det viktigt att hyresgäster i området ställer frågor och kommer med synpunkter på vad planerna kommer att innebära för området ur ett socialt perspektiv. Kommunen har en skyldighet att sammanställa inkomna synpunkter och svara på frågor. Den som har lämnat in synpunkter under samrådet har sedan rätt att överklaga den antagna detaljplanen.

i PLAN- OCH BYGGLAGEN

Medborgarnas lagliga rätt till inflytande under samrådsprocessen befästs i Plan- och bygglagen (1987:10). Denna lag tillkom delvis som ett resultat av en folklig mobilisering mot omfattande saneringsprogram som innebar att stora bostadsbestånd revs.





DEL 2.
VAD KAN NI GÖRA?

HUR FÅR NI REDA PÅ VAD SOM HÄNDER?

När stadsdelar ska rustas upp, göras mer attraktiva och förtätas kan det innebära att hyrorna i området kommer att stiga. Kanske renoveras er fastighet samtidigt som torget byggs om och det byggs nya bostadsrätter runt hörnet? För att kunna vara med och påverka det som sker i ert område just nu, men även framtida renoveringar och hyresnivåer, är det viktigt att ni följer planernas utveckling och är medvetna om vad som händer.

PRATA MED ANDRA OCH VARANDRA

Det bästa sättet att skaffa sig koll är att starta eller gå med i en lokal grupp. Tillsammans får ni fler ögon och öron. Visst finns det fler som tänkt som du, eller som är med om liknande saker. Dessutom kan ni ta vara på varandras eventuella specialkunskaper; någon kanske kan förstå de ekonomiska rapporterna och en annan är bra på att tillgängliggöra information. För att förstå vad som händer i ert område kan ni knacka dörr i trapphuset. Ni kan också passa på att prata med andra på vardagens mötesplatser som tvättstugan, hundrastgården, lekplatsen eller affären.

i HÖGDALENS CENTRUM

I Högdalens centrum i Stockholm organiserade sig flera av handlarna mot de höga hyrorna genom att stänga två timmar tidigare den 11 maj 2013. De hade då gått samman med flera boende i området och bjudit in centrumägaren Citycon, medier och grannar för att ställa ägarna mot väggen.

GRANSKA BERÄTTELSENA

Hur beskrivs ert område i nyhetsrapportering? Vilken historia är det som berättas?

EXEMPEL: FRÅN SUNKFÖRORT TILL TRENDIGT CENTRUM

Ett vanligt exempel är berättelsen om hur något som tidigare har varit *otryggt*, *dött* och *skitigt* är på väg att bli *levande*, *tryggt* och *trivsamt*. Stanna upp vid sådana ord. Fråga er vad detta betyder och hur det ska gå till. Fråga också vem som betalar för denna "förändring" – kommer den att bekostas genom höjda hyror? Hur ser marknadsföringen ut för området och lägenheterna? Genom att se på bilderna går det ofta att dra slutsatser om vem de vill ha in, och indirekt vilka det är som ska bort. Ställ den klassiska frågan: Känner vi igen oss i bilderna?



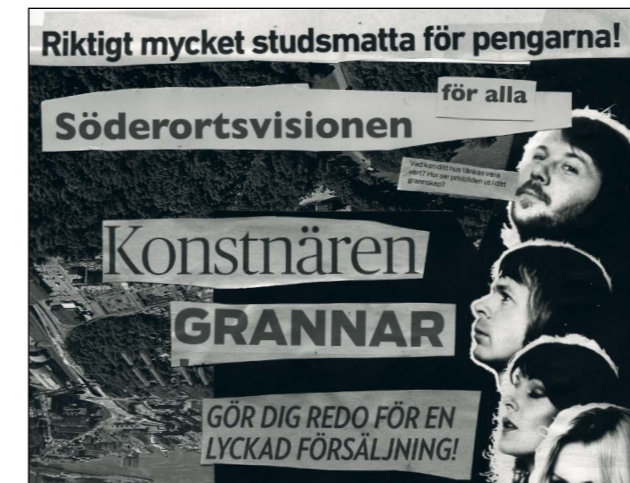
"Från sunkförort till trendigt centrum", tidningen Mitt i Farstas förstasida

BLI INTE LURAD

Det är viktigt att se de insatser som fastighetsägare och andra aktörer gör i ett större sammanhang. Det finns exempel på hur trivsel- och trygghetsinsatser, hållbarhetsprojekt, sociala investeringsprojekt och kultursatsningar kan användas för att avleda uppmärksamheten från de större förloppen. Fråga därför alltid: *Varför* sker detta? *Vem* vill detta? Begär också ut de handlingar, exempelvis upprustningsplaner, som finns hos kommunen, och granska dem.

i OFFENTLIGHETSPRINCIPEN

Kommunens verksamheter ska följa offentlighetsprincipen och ni har rätt att begära ut offentliga handlingar, beslut och annat som rör ert område. Använd er av denna rättighet för att förstå vad som händer.



VAR NYFIKEN – INFORMATIONEN ANGÅR ER

Läs lokaltidningen, kolla vad det står på kommunens hemsida eller på anslagstavlan i trapphuset. Även om det verkar ousägligt tråkigt så kan det ha med er att göra!

SKAFFA SPRÅKKOLL

Lär er sätta ord på vad som händer och kan hända. Orden fungerar som verktyg för att sätta saker i ett större sammanhang. Ord är makt eftersom de formar vår förståelse av verkligheten. Exempel på användbara ord och begrepp kan vara: *gentrifiering*, *renoveräkningar* (när hyresvärdar renoverar så mycket att hyresgästen inte har råd att bo kvar) och *urban front*.

FÖRANKRA ER I OMRÅDET

Ju fler ni är, desto starkare förankring får ni i området och på så sätt kan informationsutbytet gå fortare. Prata med de aktörer som finns där ni bor, från hyresgästförening till handlare. Följ upp eventuella rykten, exempelvis om någon har läst på nätet att ett apotek ska stängas, har hört på föräldramötet att skolan ska flyttas eller att grannkvarteret riskerar hyreshöjning. På så sätt blir det enklare att agera innan det är för sent.

"FÖLJ PENGARNA"

Kartlägg vem som äger vad och hur ägarnas historia ser ut. Vissa bostadsbolag och centrumägare har till exempel en tydlig historia av hyreshöjningar och en viss stil på "sina" centrum. Att få syn på dessa mönster kan ibland ge en fingervisning om vad de vill ska hända i framtiden. Genom att kartlägga ägarförhållanden går det också lättare att förstå vilka intressen som försöker styra utvecklingen.

ANVÄND BLICKEN

Har ert område förändrats? Försök att se det ur olika perspektiv: Verkar förändringarna vara till för er som faktiskt bor i området? Vem tilltalas av förändringarna? Vad har försvunnit eller tillkommit?

Exempel

1 AFFÄRER FÖRSVINNAR

Detta kan ske dels genom att affärerna köps upp av större kedjor, dels genom att lokaler lämnas tomma. Tomma lokaler kan ses som något lovande, som en resurs. Det skulle kunna betyda att det är billigt eller till och med gratis att få en lokal för att starta en liten verksamhet eller gemensamhetslokal. Men ofta tjänar centrumägare på att behålla lokalerna tomma tills de hittar en hyresgäst som kan betala, till exempel en stor affärskedja. Det ligger sällan i ägarnas intresse att hyra ut lokaler billigt, trots att de står tomma.

2 TILLTALET FÖRÄNDRAS

Reklam riktar sig till andra än de som bor på platsen. Vid större marknadsföringshändelser kan det vara värt att kolla upp vilken reklambyrå som ligger bakom. Det räcker oftast med en sökning på nätet för att ta del av hur de tänkte kring uppdraget.

3 SKYLTNINGEN FÖRÄNDRAS

En vanlig synlig förändring är när butiksskyltningarna börjar bytas ut, ofta till att bli mer enhetliga. Det kan uppfattas som att detta sker på enskilda handlares egna initiativ, men inte sällan är dessa estetiska förändringar pådrivna av fastighetsägaren. Vanligt är att fastighetsägaren beställer ett estetiskt styrdokument av en arkitektbyrå, ett så kallat skyltprogram, som bestämmer hur skyltningen får – eller inte får – se ut. I till exempel Hökarängen skrevs dessutom skyltprogrammet in i butikskontrakten, vilket medför att den som inte följer den föreslagna estetiken riskerar att på luddiga grunder bli till en besvärlig hyresgäst och i värsta fall bli av med sitt kontrakt. Att spåra butiksskyltar kan vara ett sätt att följa butikskontraktens villkor, hur handlarna byts ut och på vilka grunder.

STARTA EN LOKAL GRUPP

1 BÖRJA

Det bästa sättet att samla människor kring en fråga är att starta en lokal grupp. Du kan börja helt själv och sedan prata med grannar, vänner eller bekanta för att hitta fler som är intresserade av att driva frågan.

2 BJUD IN FLER

Ett bra första steg är att bjuda in till ett möte. Hur ni går till väga med en sådan inbjudan beror på vilka ni vill nå. Vill ni främst nå människor i ert kvarter kan information i brevinkast eller trappuppgångar vara den bästa metoden. Passa också på att prata med till exempel de andra föräldrarna på dagis, andra boende i ditt område eller personer i din skolklass. Vill ni samla människor kring en fråga som rör en hel stad – eller flera städer – kan affischering eller sociala medier vara bra alternativ.

3 TILLGÄNGLIGHET

Det kan kännas svårt för många att gå på ett möte för första gången. Tid, plats, ordval och hur inbjudan ser ut kan spela stor roll för vem som kan tänkas känna sig välkommen. Fokusera på frågan eller kampen ni vill driva snarare än att hävda en specifik identitet. Låt inte symboler, färger och ordval bli till onödiga barriärer för dem som skulle kunna organisera sig tillsammans med er.

4 GE INTE UPP

Ge inte upp efter ett eller ett par möten. Det tar ofta tid innan människor inser att ni finns. Ha tålamod! Fortsätter ni att göra saker så kommer folk att komma. Prova olika metoder för att nå ut tills ni hittar det som fungerar för er grupp.

5 LÅNGSIKTIGHET

Börja tidigt med praktisk verksamhet för att skapa nya erfarenheter av samarbete och föra samman människor. Ett gemensamt kvartersfik, en loppmarknad eller en klädbytardag skapar också en möjlighet för fler att ta plats. Det känns roligare samtidigt som det utgör en bra kontrast till formella möten och informationsinhämtning (vilket förstås också kan vara roligt!).

6 STABILITET

Försök att lägga bagage från tidigare sammanhang åt sidan för att skapa ett tillåtande socialt klimat i gruppen. Ni behöver inte vara överens i allt. Det är därför viktigt att kunna bortse från att man kanske inte kommer överens med en viss granne eller en person med annan politisk övertygelse. Se i stället det gemensamma i den fråga som ni engagerar er i. Genom det gemensamma görandet skapas en tillit som kommer att vara värd mycket för kontinuitet och långsiktighet. Formulera ett gemensamt syfte med enkla målbilder att hålla ihop kring.

7 VI BIDRAR PÅ OLIKA SÄTT

Det finns ofta en eller ett par personer i en grupp som är beredda att göra mycket mer än andra, men om du föreställer dig gruppen som ett gummiband så är risken stor att bandet till slut brister om bara de typiska eldsjälarna får dra hela lasset. Försök därför att kunskapsutjämna och rotera rollfördelning i gruppen; att uppleva att man är delaktig och behövd är viktigt för att man ska känna sig intresserad. Strunta också i föreställningar om professionalitet. Du behöver inte vara medietränad för att bli intervjuad i radio, du behöver inte vara journalist för att skriva en debattartikel. Brokighet kan vara en styrka, och det får gärna synas utåt.

8 STRUKTUR

Formella strukturer kan göra att alla kan ta del av information och känner sig inkluderade i de beslut som fattas. Till exempel kan protokollföreläring göra så att de som inte har tid att komma på ett möte ändå kan sätta sig in i vad som är sagt och bestämt. Risken med att inte upprätta formella strukturer är att kunskap och makt samlas hos en eller ett fåtal personer. Mängden formaliteter måste emellertid alltid vägas mot den tid och ork som det kräver att upprätthålla strukturerna.

9 ATT ÄGA FRÅGAN

För att nå framgång i er lokala kamp är det viktigt att ni själva tydligt formulerar era krav, samt styr vilken historia som berättas om er och konflikten. Att äga frågan är att definiera vad diskussionen och konflikten borde handla om, snarare än att reagera på någon annans problemformulering. Era krav behöver inte styras av det som för dagen räknas som möjligt, det kommer alltid att finnas krafter som säger att det och det inte går. Ibland kan det mest realistiska vara att kräva det omöjliga, och dessutom kan det vara ett sätt att just flytta debatten mot det som ni tycker den borde handla om. Vilka kommunikationskanaler som är bäst lämpade är dock alltid en avvägning. Analysera huruvida

just ni tjänar mest på att tala genom *etablerade, alternativa* eller *sociale* medier och förutsätt inte att det finns en metod som är rätt för alla.

10 SAMARBETA

Att arbeta tillsammans med och få inspiration från andra grupper som jobbar med samma eller liknande frågor som ni kan vara otroligt värdefullt och kan göra er röst betydligt starkare. Dessutom kan ett sammanförande av era kunskaper vara ett sätt att se en större bild och slippa uppfinna hjulet på nytt. Däremot kan det vara bra att fundera på vad den andra parten har för syfte med samarbetet. Ibland vill kommunen, bostadsbolaget och politiska organisationer samarbeta, och då kan det vara bra att testa gränserna för vad ni får göra vid ett sådant samarbete. Känns handlingsutrymmet för litet så är "nej" ett strålande ord.

11 TÄNK STÖRRE

Försök att se er lokala kamp i ett större sammanhang, hur den hänger ihop med andra frågor lokalt, regionalt och globalt. Kanske kan ni hämta inspiration från hur andra som har organiserat sig gör eller har gjort? Detta blir också en viktig del i att förstå att ni inte är ensamma.

12 KOM IHÅG DE OSYNLIGA VINSTERNA

Tro inte på omedelbara stordåd. Möten en regnig höstkväll känns inte alltid som det roligaste. Ibland kan allt till och med kännas bottenlöst svårt och jobbigt. Kanske förlorar ni i en specifik fråga, men de relationer och erfarenheter ni skapar under tiden är helt fundamentala för framtiden, och små och stora segrar vinnas hela tiden. Det går bara att vinna om vi försöker!

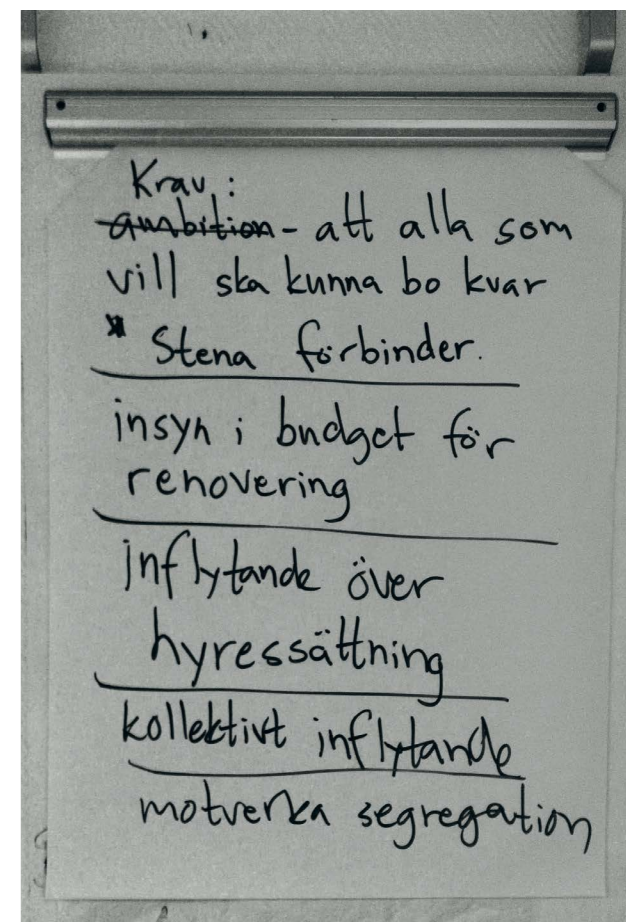
13 ANVÄND ER AV KULTUR FÖR ATT FÅ UT ERT BUDSKAP OCH SKAPA GEMENSKAP

Kultur kan vara ett fantastiskt medel för att både få ut budskap och skapa en gemenskap i kvarteret. Tryck upp gemensamma T-tröjor, organisera en happening, arrangera en offentlig gårdsfest, använd bildkonst eller foton för att nå ut.

i PENNYGÅNGEN

Första året som *Nätverket Pennygångens Framtid* mobiliserade mot Stena Fastigheters renoveringsplaner bjöd de in alla hyresgäster i området och allmänheten till en gårdsfest, kallad Pennydagen. Flera band spelade musik, det ordnades en stadsvandring där områdets historia berättades och barnen fick springa ett lopp där alla fick diplom.

Dessutom gjorde nätverket en egen nytolkning av Nationalteaterns låt Stena Olssons Compagnie och en musikvideo spelades in under dagen. Denna video lades sedan upp på Youtube där den snabbt spreds och fick flera tusen visningar.



KOMMUNEN

I vissa situationer kan det vara viktigt att förstå hur kommunen arbetar och hur ni kan få ut information från kommunen. Det kan exempelvis gälla om ni:

- bor i eller påverkas av ett allmännyttigt bostadsbolag som kommunen äger, ofta via ett kommunalt bolag.
- är intresserade av beslut som kommunen har fattat rörande vad den kommunägda marken ska användas till. Detta kan gälla exploatering av kommunal mark, kommunala byggprojekt eller liknande.
- vill ha insyn i den så kallade planeringsprocessen, där kommunen är en tillsynsmyndighet. Mer om planeringsprocessen nedan.

Många kommuner har en nära dialog med fastighetsägare om utformningen och finansieringen av det offentliga rummet, i stället för att aktivt arbeta mot gentrifiering. Inte sällan så nära att ansvaret för planeringen av staden nästan helt överlämnas till privata aktörer. Detta gör man bland annat för att locka till sig affärsverksamheter och höja värdet på sin mark. Det skapar problem i form av bristande insyn i planeringsprocesser och resulterar i städer som planeras utifrån fastighetsägarnas behov. Dessutom har allmännyttiga bolag juridiska krav på sig att generera vinst, och får därmed ett incitament för att driva på gentrifiering.

VAD ÄR OFFENTLIGHETSPRINCIPEN OCH HUR KAN DEN ANVÄNDAS?

Om ni behöver få tillgång till information för att kunna driva frågor eller till exempel ifrågasätta eller anmäla kommunen, kan ni använda er av offentlighetsprincipen.

- Ni har rätt att, även anonymt, begära ut allmänna handlingar, alltså handlingar som inkommit och upprättats i kommunen. Det kan röra sig om specifika beslut, underlag och korrespondens om ett visst ärende. På så vis kan ni själva läsa hur politiska nämnder eller styrelser i kommunala bolag har

beslutat i olika frågor. När kommunen har samarbetat med privata aktörer kan ni begära ut korrespondens, brev och e-post som har skickats som allmän handling.

- Om ni inte är helt säkra på vilken sorts handlingar som ni letar efter så kan ni börja med att begära ut kommunens eller det kommunala bolagets *dokumenthanteringsplan*. Där ska alla typer av handlingar som finns i verksamheten räknas upp och förklaras på ett sätt som underlättar medborgerligt inflytande.
- Arbetsdokument och interna mejl kan vara svårare att begära ut. I de flesta fall räknas de inte som allmän handling utan som minnesanteckning eller arbetsmaterial. Men det går alltid att begära ut en förteckning över mejl som finns i, eller har gått in och ut ur, en specifik tjänstemans e-postlåda.
- Kommunen är van vid att lämna ut beslut, protokoll och utredningar till media och allmänhet. Däremot är tjänstemän som arbetar på kommunala bolag eller längre bort från de politiska besluten ofta ovana att lämna ut allmänna handlingar och tar längre tid på sig. Informationen i förvaltningsdokument kan vara lite formell och teknisk, och ibland är det bra att ta hjälp av en lokalpolitiker eller någon som jobbar på kommunen för att förstå vad ett visst beslut innebär.

PLANERNA STYR HUR MARKEN SKA ANVÄNDAS

Alla kommuner äger rätten att bestämma hur marken inom kommunen ska användas, även den som de själva inte äger. När en kommun tar upp en fråga till beslut kallas detta för ett *ärende*. Besluten sker genom olika typer av planer, och Plan- och bygglagen (PBL) samt Miljöbalken styr hur planprocessen ska gå till och vad den måste ta hänsyn till.

OLIKA TYPER AV PLANER

- Den huvudsakliga användningen av större områden finns i en *översiktsplan*.
- Baserat på översiktsplanen görs mer detaljerade planer på delområden, så kallade *fördjupade översiktsplaner*.
- Sista steget är en *detaljplan*, ofta för ett mindre område. Den anger i detalj vad varje del av marken får lov att användas till. Det kan röra sig om exempelvis bostäder, verksamheter, service, vägar och parker.

Genom planprocessen kan ni få reda på vad som är på väg att hända med ett område i staden. Ni kan också granska om planerna följs och vilka olika parter som har intressen i ett område.

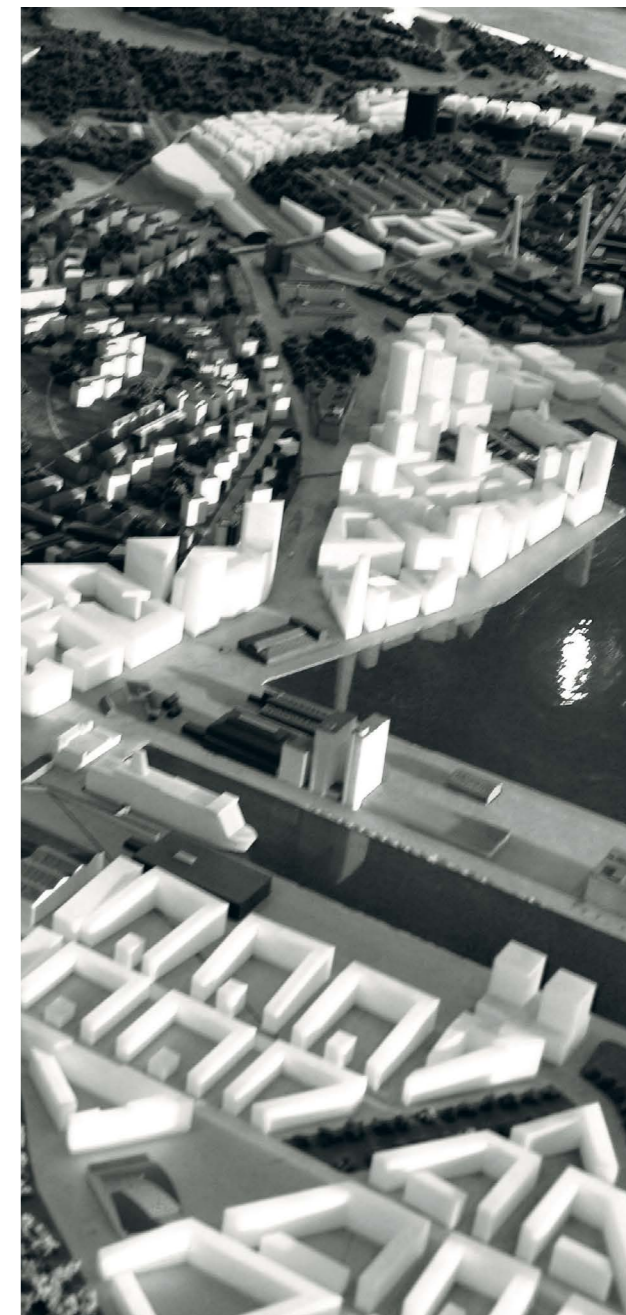
ÖVERKLAGA PLANBESLUT

Om ni är missnöjda med en beslutad plan kan ni överklaga beslutet. Kommunen har ett juridiskt ansvar att ta hänsyn till allmänna intressen vid planering av stad och land. Med "allmänna intressen" menas en mängd olika faktorer som ofta kommer i konflikt med varandra. Kommunens planering av mark är därför en politisk process, där vissa intressen bedöms som viktigare än andra. I Plan- och bygglagens kapitel 2 räknas de faktorer upp som planeringen ska ta hänsyn till.

Du har rätt att överklaga kommunala beslut i samband med planprocessen om du:

- bor i ett område som ska få en ny detaljplan.
- bor i ett område som kommunen planerar att exploatera, eller om du bor i anslutning till sådan mark.

Om en privatperson inte påverkas direkt av ett kommunalt beslut kan hen ändå överklaga ett beslut via något som kallas *besvärsmätt*.



PÅVERKA KOMMUNEN

- Kommunen är en demokratisk institution med folkvalda politiker. Det går till viss del att påverka dess arbete via val och genom att engagera sig partipolitiskt. Politiska partier kan också ha ett intresse av att plocka upp de frågor ni driver.
- Ni kan även utöva påtryckningar på och informera kommunala tjänstemän. Vissa tjänstemän delar kanske dina åsikter. Tjänstemännen skriver underlag som ligger till grund för beslut i kommunen. Många beslut ligger dessutom på delegation, det vill säga att politikerna har överlåtit beslutet till tjänstemän.
- Visa att kommunen har gjort fel. Det är viktigt för kommunen att beslut fattas på ett korrekt sätt, då hela myndighetsutövandet är juridiskt reglerat. Om ni kan påvisa och uppmärksamma att kommunen har beslutat på ett felaktigt sätt eller agerat tveksamt kan det bli besvärande för ansvariga politiker och tjänstemän, vilket i sin tur kan påverka deras sätt att arbeta.

i JURIDIK INOM KOMMUNEN

1. Plan- och bygglagen (PBL) styr hur mark och vatten används samt hur byggande sker. Den listar vilka olika typer av planer som finns och vad kommunen måste ta hänsyn till när planer beslutas.
2. "Besvärshöjd" innebär enligt Kommunallagen kap. 10 § 1 att var och en som är invånare i en kommun kan få ett kommunalt beslut överprövat i förvaltningsrätten.

Om du vill läsa mer om juridiska frågor kring kommunen rekommenderar vi boken *Kommunen och lagen: en introduktion* (Ulla Björkman och Olle Lundin, lustus 2012).



PÅVERKA VIA MEDIA

Att försöka nå ut och skapa opinion via redan etablerade mediekanaler kan vara tidsödande men också tillfredsställande. Med ett målinriktat arbete kan ni uppnå resultat.

Ni kan sälja in färdiga texter och fotografier som frilansare, skriva debattartiklar, göra pressutskick om övrig verksamhet, göra research och ta fram de uppgifter som behövs samt engagera forskare, journalister och aktivister i arbetet. Om ni gör detta med finger-toppskänsla kan ni även bygga upp relationer med personer inom kommunen som läcker information, eller med journalister som börjar intressera sig för era frågor. Det är också ett sätt att göra andra grupper eller personer uppmärksamma på er kamp.

Det kan vara en fördel om man har erfarenhet av att jobba journalistiskt eller har kunskap om hur media fungerar. Om ni saknar någon med sådana erfarenheter bör ni ändå inte låta er avskräckas. Övning ger färdighet! Tänk på följande:

- Undvik att ta upp personliga konflikter eller att endast tala i egen sak om du inte är säker på att det du säger kommer att ge omedelbar förändring. Det finns risk att du efter ett tag får epitetet rättshaverist. Dessutom kommer din erfarenhet och dina åsikter med största sannolikhet att ställas mot andras. Om ord står mot ord går det lätt att avfärda dina ståndpunkter.
- Var saklig och utgå från korrekta uppgifter. Även i detta fall för att framstå som en trovärdig aktör.
- Du behöver inte vara nyanserad, men det är bra att ha tänkt igenom vilka motargument du kan stöta på.
- Formulera presstexter så att de i princip kan tryckas direkt som artiklar. Dagens tidningshus har skurit ner ordentligt på personal. Har du tur så tar de er text rakt av.
- Det är alltid bra att kunna fotografera och bifoga bilder till artiklar eller pressutskick.
- Välj gärna representanter som tar hand om kontakten med media. En framgångsrik organisation kännetecknas ofta av tydliga roller.

ANVÄND DIALOGEN FÖR ERA SYFTEN

Det kan vara svårt att nå fram med sitt budskap i dialoger som initieras av kommun och bostadsbolag. Själva ordet "dialog" är dock väldigt positivt laddat, så det går att utnyttja företeelsen om ni har ett tydligt syfte och en tydlig bild av vad ni vill med dialogen.

- Ta ordet i dialogen! Formulera en idé om vad ni vill. Använd dialogen för att sprida ert budskap, till exempel "alla ska kunna bo kvar", "folkomrösta om utförsäljningen", "rädda den öppna scenen på torget" eller dylikt.
- Rekrytera till er grupp! De som arrangerar dialogen har lagt ner tid och arbete på att upplysa om sitt möte. Utnyttja deras informations-spridning. Tryck upp flygblad om er grupp och er specifika fråga. Gå till dialogmötet och informera om vad ni tycker och vill.
- Sprid ert budskap via media. Försök få mediernas uppmärksamhet kring er sak. Bjud in till exempel dagspress, lokalnyheter, stadsdelstidningar och Hyresgästföreningens tidning Hem & Hyra till ert möte. Det är lättare att få dem att skriva om er sak om de samtidigt kan få kommentarer från dem som håller i dialogen, och det är också lättare för er att få en reaktion från dem om media är på plats.
- Har du inte någon grupp? Använd dialogmötet för att berätta om din oro kring vad som planeras och för att hitta personer att organisera dig med. Tänk på att kommunicera direkt med de inbjudna och inte via de som håller i dialogen.
- Arrangera er egen dialog. Bostadsbolag och kommuner vill gärna kunna styra samtalet samtidigt som de vill verka öppna för synpunkter. Om deras dialogmöte inte håller måttet och missar viktiga frågor så kan ni arrangera ett eget dialogmöte. Bjud in deltagare, håll själva i informationen. Om kommunen eller bostadsbolaget inte vill komma, be dem förklara varför och var öppna med att de har valt att inte vara med.

RELATIONEN TILL HYRESGÄSTFÖRENINGEN

GÅ MED I OCH PÅVERKA HYRESGÄSTFÖRENINGEN

De första hyresgästföreningarna startades i början av 1900-talet som intresseorganisationer för hyresgäster. Dagens organisation Hyresgästföreningen hör till de starkaste av era potentiella allierade. Det är viktigt att gå med i Hyresgästföreningen för att kunna påverka deras arbete, eftersom föreningen blir vad dess medlemmar gör den till. Tänk också på att Hyresgästföreningen förhandlar era hyror. Organisationen är nationell, men skiktad i flera representativa nivåer där medlemmarna kan engagera sig. Kanske finns det redan en lokal hyresgästförening i ert bostadsområde – annars kan ni starta en. Utöver de förtroendevalda medlemmarna finns det en tjänstemannaorganisation som främst jobbar på regional nivå. I denna del av organisationen finns förhandlare, jurister, opinionsbildare med flera.

Hyresgästföreningen har både ekonomiska och kunskapsmässiga resurser. Dess styrka är både en möjlighet (att ni kan hitta ett fungerande samarbete) och en risk (att ni tror att Hyresgästföreningen ska göra allting åt er). Därför kan det vara bra att också ha ett lokalt förankrat nätverk. Det finns flera exempel på hur hyresgäster kan verka både inom och utanför Hyresgästföreningen i ett och samma bostadsområde – till exempel på Pennygården och i kvarteret Vita Björn i Göteborg.

HYRESGÄSTFÖRENINGEN ÄR EN POTENTIELL ALLIERAD

Om ni startar ett nätverk eller en lokal grupp så kommer ni vid något tillfälle att komma i kontakt med Hyresgästföreningen, antingen på lokal, regional eller nationell nivå. Hur aktiv Hyresgästföreningen är i ert område kan variera – vissa föreningar har väldigt hög aktivitet medan det i andra områden knappt görs något alls. Det väsentliga är att Hyresgästföreningen kan

bli en viktig allierad. Trots detta kan det uppstå situationer då det blir konflikt mellan hur ni och Hyresgästföreningen ser på saker, både vad gäller metoder och mål. Men utgå alltid från att ni och Hyresgästföreningen står på samma sida. Det är fastighetsägarna som är era motståndare.

Ni måste dock vara beredda på att Hyresgästföreningen inte alltid kommer att vilja eller kunna hjälpa er. Utgå alltid från att er kamp är just er kamp och att ni kan göra jobbet själva. Den hållningen är även viktig för att det ska bli ni själva som äger frågan. Detta är viktigt då den vetskapen kommer att vara central för att ni ska orka driva kampen framåt.

ANVÄND HYRESGÄSTFÖRENINGEN – TILL EXEMPEL DESS LOKALER OCH KUNSKAP

Inom Hyresgästföreningen finns mycket resurser som ni kan ha användning för. Både anställda och förtroendevalda kan ha kunskaper som ni behöver, till exempel juridisk kompetens. Använd dem!

För att säkerställa resurser från Hyresgästföreningen är det en fördel att faktiskt engagera sig i sin egen LH (lokala hyresgästförening), om det finns en sådan. Det kan ske genom att man visar intresse för att bli invald i styrelsen eller engagerar dem som redan sitter där i ert nätverk. Den kanske viktigaste resursen som er LH kan ha är en lokal. Som boende och medlem av styrelsen ska du/ni kunna använda den. I den kan ni hålla möten, träffas socialt, planera era strategier, med mera. Denna fysiska mötesplats är otroligt viktig, då den ger stabilitet åt nätverket och är en trygg plats där man kan vädra sin frustration tillsammans.

Att vara dubbelorganiserad är inget dåligt, utan snarare en fördel. Du kan vara medlem och aktiv i både ett lokalt nätverk och i Hyresgästföreningen. Var dock mycket medveten om att det ibland kan betyda att du sitter på två stolar. Det kan bli viktigt att hålla isär dessa olika roller.

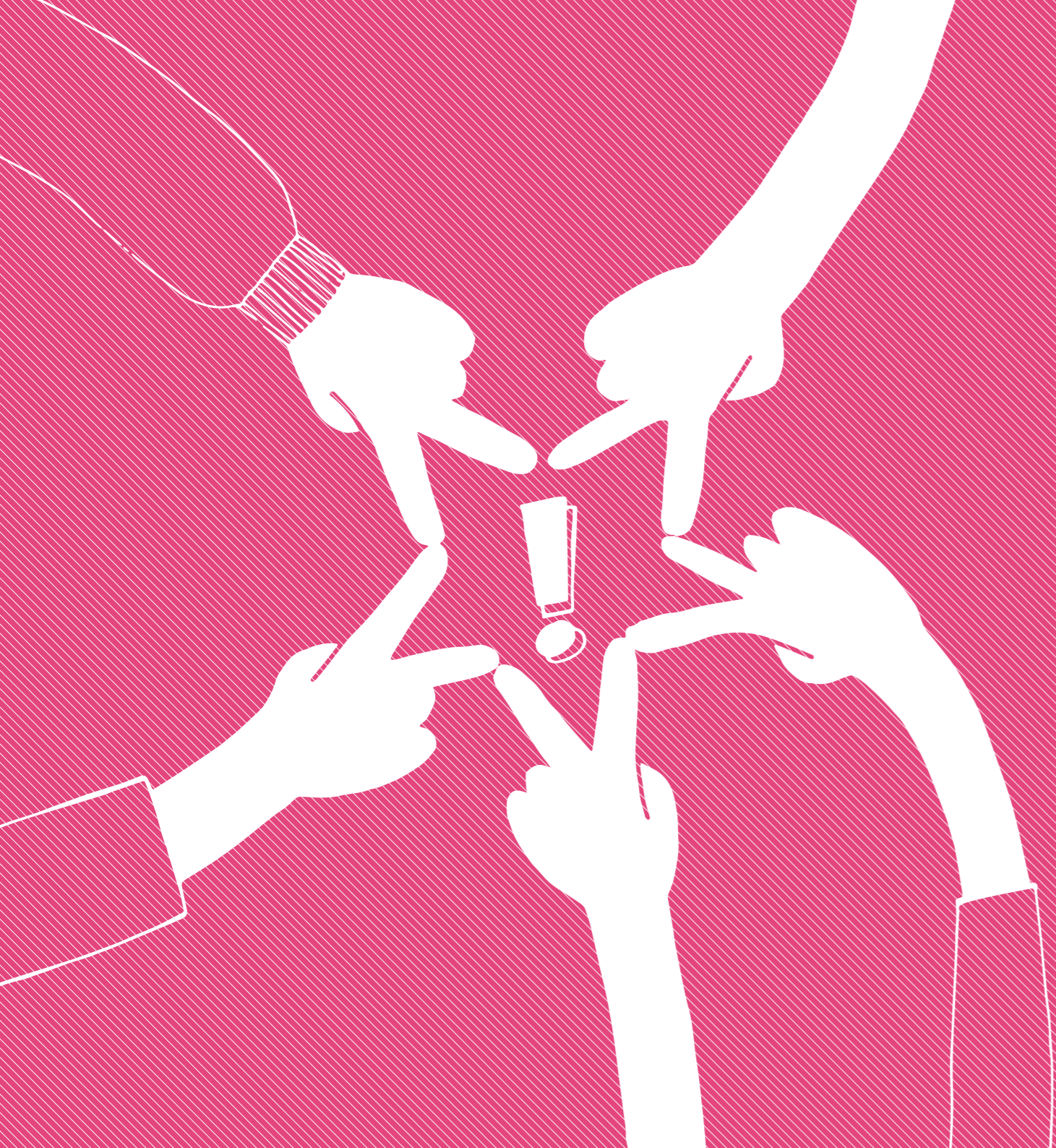
EVENTUELLA PROBLEM I RELATIONEN

Det är viktigt att tänka på att Hyresgästföreningen står på hyresgästens sida samtidigt som den är en del av det rådande systemet. En viktig roll för Hyresgästföreningen är att den har en lagstadgad förhandlingsposition gentemot fastighetsägarna. Eftersom lagstiftningen som gäller omfattande ombyggnationer ensidigt gynnar fastighetsägarna – mer än nio fall av tio i hyresnämnden avgörs till fastighetsägarens fördel – kan Hyresgästföreningen bara påverka utfallet på marginalen.

Den roll som många inom Hyresgästföreningen ser som den viktigaste är förhandlingsrollen, något som kan göra att ni som lokal grupp kan hamna i konflikt med organisationen. Det kan ta sig uttryck i att Hyresgästföreningen tycker att ni bråkar för mycket, att ni tar förhastade beslut, att ni inte har tillräckligt med tålamod och så vidare. Just i dessa lägen är det extra viktigt att ni kommer ihåg att det är ni som äger frågan – att det faktiskt är ni som bäst vet hur er kamp ska bedrivas.

Men var alltid öppna för att lyssna och förklara era ställningstaganden. Relationen till Hyresgästföreningen är en balansakt som mår bäst av att ni som organisation är väldigt transparenta med vad ni tänker och hur ni kommer att göra. Utgå dock alltid från att det är ni som bor i området som definierar problemet – släpp inte den makten till någon annan.





DEL 3.
VAD VI VILL HA

VAD VI VILL HA

Den rådande situationen är ett problem, det inser nästan alla. Bostadsbristen och avsaknaden av ett alternativ och en motvikt till dagens bostadsmarknad skapar gentrifiering, bortträngningar, renoveringar och en odemokratisk stadsplanering. Vi har nedan försökt lista alternativa boendeformer och politiska initiativ som skulle kunna innebära en förändring av bostadsmarknaden och ett stärkande av hyresgästens position.

DELTAGANDE OCH INFLYTANDE I PLANERING OCH BESLUT

Ett alternativ till den dominerande stadsplaneringen, nybyggnationer och renoveringsprocesser, är att stärka invånarnas och de boendes inflytande i planering och beslut.

I INFLYTANDE

Inflytande innebär att man får påverka besluten. Det kan till exempel vara genom att få godkänna eller välja mellan olika alternativ, men det behöver inte betyda att man deltar i diskussioner och utformandet av förslag.

Deltagande innebär att man just medverkar i diskussioner och i utformandet av förslag. Det förutsätter dock inte att man faktiskt får inflytande i de slutgiltiga besluten.

Vad vi eftersträvar är både deltagande och ett faktiskt inflytande.

RÄTTEN ATT TA FRAM EGNA FÖRSLAG OCH PLANER

När renoveringar planeras är det viktigt att hyresgäster har en lagstadgad möjlighet att direkt påverka. I Storbritannien värnas och uppmuntras rättigheten för invånare och hyresgäster att själva utforma planer för fastigheter och områden genom *The Localism Act* (2011) där ett antal *community rights* ingår. En av dessa är rättigheten att bilda ett områdesforum (*neighbourhood forum*) som tar fram en områdesplan (*neighbourhood plan*).

Liknande lagstiftning skulle kunna införas i Sverige med motsvarande rättigheter för medborgarna i planprocessen.

I FITTJA PEOPLES PALACE

Ett exempel på en renoveringsprocess där ett byggföretag har gått längre än vanligt när det gäller att utgå från de boendes behov och önsknings, samt att renovera på sätt som är mer miljömässigt hållbara, är *Fittja People's Palace*. Där har man i samverkan med boende eftersträvat att hitta lösningar där man både kan hålla nere renoveringskostnader och energi-effektivisera. Hyresgästerna har varit delaktiga i att ta fram alternativa renoverings- och hyressättningsnivåer. Hyreshöjningen har landat på cirka 10 procent. Det är ett exempel som går i en positiv riktning. Men – samtidigt som det finns tendenser till att öka inflytandet för hyresgäster, och det i den allmänna debatten börjar förekomma flera "goda exempel", är det viktigt att ni som hyresgäster alltid är organiserade och driver frågorna utifrån ert eget perspektiv.

RÄTTEN ATT PÅVERKA FÖRSLAG OCH PLANER

Hyresgäster ska ha rätt att direkt påverka renoveringar. Kräv att fastighetsägarna inte bara ska bjuda in till information om renoveringen, utan även skapa utrymme för hyresgästerna att vara med och utforma den och kunna påverka nivån på hyreshöjningarna.

I samband med nybyggnationer bör de boende tidigt få inflytande i processen. Kräv att information ska tillgängliggöras och att boende, föreningar och andra aktörer i området aktivt ska sökas upp för att involveras i utformningen av förslag för området.

BOGEMENSKAP, KOLLEKTIVHUS OCH GEMENSKAPSBOENDE

Bogemenskap, *kollektivhus* och *gemenskapsboende* är alla namn på boendeformer som liknar varandra. De innebär att man har privata lägenheter och delar på gemensamma ytor och aktiviteter som matsal, matlagning, trädgård, fester och annat. Ofta inbegriper det ett visst mått av självförvaltning. Kärnan i bogemenskaper är den sociala gemenskapen, att man har mötesplatser och tillsammans ordnar aktiviteter och tar hand om huset. Bogemenskaper ger även stora möjligheter till att dela på saker, vilket ger både sociala, ekonomiska och miljömässiga fördelar.

Tips om du vill lära dig mer

Bygga och bo i kooperativ hyresrätt (Boverket, 2005), en handbok för skapande av nya bostäder och kooperativa hyresrättsföreningar.

Kollektivhus Nu, en förening som verkar för olika former av gemenskapsboende, www.kollektivhus.nu

KOOPERATIV HYRESRÄTT

Kooperativ hyresrätt är en bostadsform som ibland lyfts fram som en väg framåt, med inflytande och makt över boende och hyressättning. En kooperativ hyresrätt innebär att medlemmar i en förening gemensamt äger eller hyr en fastighet och att medlemmarna i sin tur hyr lägenheter av föreningen. Det finns två modeller, dels *ägarmodellen*, där föreningen själv äger sitt hus, dels *hyresmodellen*, där föreningen blockhyr lägenheter eller hus av en annan hyresvärd. Till skillnad från när man har bostadsrätt så kan man inte köpa eller sälja sin lägenhet. En del föreningar har en begränsad insats som man får tillbaka när man flyttar, andra har ingen insats. En eventuell insats får inte kopplas till ett tänkt marknadsvärde och därför är upplåtelseformen spekulationsfri.

När en kooperativ hyresrättsförening äger sitt hus har medlemmarna makt att bestämma över fastigheten fullt ut när det gäller hyressättning och vad budgeten ska gå till. När en kooperativ hyresrättsförening blockhyr är det vanligt att föreningen har en del självförvaltning som gör att hyrorna kan sänkas. Självförvaltningen ingår vanligtvis som en del av en arbetsgemenskap och social gemenskap för att skapa samhörighet och trivsel. Formen ger en större boendedemokrati, då man kan anpassa boendemiljön efter önsknings och behov.

Man kan ombilda befintliga hyresrätter till kooperativa hyresrätter eller bygga nytt. Det finns statliga kreditgarantier för både nya byggnationer och för att ta lån för att köpa loss en fastighet.

Kooperativ, eller *kooperation*, grundar sig på de kooperativa värderingarna som är deltagande och ömsesidighet, självhjälp, personligt ansvar, demokrati, jämlikhet, rättvisa, solidaritet, hederlighet, öppenhet, socialt ansvar och omsorg om andra. Den globala kooperativa rörelsen är stor och det finns många erfarenheter att dra lärdom av och kontakter att utnyttja.

UPPRUSTNING

Att bygga bostadshus kräver mycket planering och arbete. Bostadshus och lägenheter måste skötas om för att kunna användas så länge som möjligt. Det krävs både löpande underhåll och specifika insatser. I en månadshyra ingår en summa för att täcka kostnaderna för löpande underhåll. Bostadsbeståndet behöver energieffektiviseras, byggas och renoveras med miljöanpassning och minskade koldioxidutsläpp för att vi ska kunna möta de utmaningar som klimatförändringarna innebär. En omställning i både byggande, renovering och upprustning med dessa miljöhänsyn både kan och måste göras och utan att det medför betydande hyreshöjningar.

Vi vill att:

- hyresvärdar ska redovisa en långsiktig plan för underhåll av en fastighet samt regelbundet redovisa vilket underhåll som har gjorts.
- hyresgästers rättigheter vid renoveringar ska stärkas och hyresgäster ska ges ett faktiskt inflytande vid planering och genomförande av renoveringar.

BYGGEMENSKAPER

Så kallade *byggemenskaper* är ett positivt alternativ inom bostadsbyggandet om det används på rätt sätt. Inspirationen kommer från Tyskland, där många projekt genomförts i städer som Freiburg, Tübingen och Hamburg. Byggemenskaper innebär att en grupp människor självständigt planerar och bygger ett flerbostadshus som de själva sedan bor i, antingen som en bostadsrätt eller som en hyresrätt. Det är alltså ett bostadsbyggande som utgår från de boendes gemensamma behov och önskemål, snarare än bygg- och bostadsbolagens intressen av att göra vinst. Erfarenheter från Tyskland visar att processen förenklas när mellanhänder i bygg- och planeringsprocessen försvinner.

I och med att planeringen och organiseringen av boendet sker i gemensam form så kan byggemenskaper innebära starkare sociala band kring bostaden. Dessutom får de boende betydligt större inflytande på utformningen av huset, i kontrast till stora byggföretags likriktade husutbud. Kostnaderna för att bygga ett hus är stora och i dag krävs det oftast vissa resurser hos dem som vill delta i byggemenskaper. Om byggemenskaper väljer bostadsrätt som upplåtelseform finns det en stor risk att de bidrar till gentrifiering. I Tyskland, och särskilt i Berlin, har byggemenskaper kritiserats för detta. Om byggemenskaper väljer traditionell hyresrätt – till exempel genom samarbete med ett allmännyttigt bostadsbolag – eller kooperativ hyresrätt, kan den bli ett alternativ till traditionell bostadsrätt eller husköpande. På så vis kan man på längre sikt bidra till att motverka gentrifiering. Men för detta krävs ett byggande som möjliggör låga hyror, alternativt att kommunen ger förmånliga lån eller bidrag till byggandet. Detta sker i en relativt stor omfattning i Hamburg, där man emellertid ännu inte har lyckats inkludera den mest resurssvaga delen av befolkningen i denna bygg- och boendeform.

I Sverige är den här boendeformen ännu inte etablerad. Svenska kommuner har inte erfarenhet av att ta fram detaljplaner som passar för byggemenskaper. Dessutom krävs, som för bostadspolitikerna i övrigt, politiska strategier från kommunen eller staten som gör det möjligt för människor med lägre inkomster att delta i byggemenskaper. Det finns dock en del projekt som både har genomförts och är på gång i Sverige. *Föreningen för byggemenskaper* (byggemenskap.se) samlar information om pågående projekt och arbetar för att skapa förutsättningar för fler byggemenskaper i Sverige. Göteborg har, med inspiration från Hamburg, som första kommun i Sverige inlett ett aktivt arbete för att stödja byggemenskaper. I anslutning till detta har man också uppdragit åt den allmännyttiga paraplyorganisationen *AB Framtiden* att utreda den kooperativa hyresrätten som upplåtelseform för att aktivt kunna verka för att öka tillgången.

POLITISKA FÖRÄNDRINGAR

STARKARE JURIDISKA RÄTTIGHETER FÖR HYRESGÄSTER

Det finns mycket i den rådande lagstiftningen som kan förändras för att stärka hyresgästers ställning och utöka deras rättigheter. Att ändra lagar är komplicerat och kräver ofta stora utredningar och konsekvensanalyser, men vi vill ändå ge lite konkreta förslag på hur hyreslagstiftningen skulle kunna förändras för att ge bättre stöd till hyresgäster.

När det uppstår en tvist mellan hyresvärd och hyresgäst angående hyrans storlek så är det upp till hyresnämnden att bedöma huruvida hyran är skäligen eller rimlig i relation till lägenhetens bruksvärde. Med nuvarande lagstiftning vinner så gott som alltid hyresvärdarna de tvister som uppkommer i samband med hyreshöjningar vid omfattande renoveringar. Renoveringar anses höja lägenheternas bruksvärden oavsett om höjningen efterfrågas av hyresgästerna eller inte. Här skulle lagstiftningen kunna ändras för att stärka hyresgästernas rätt till direkt inflytande vid renoveringar.

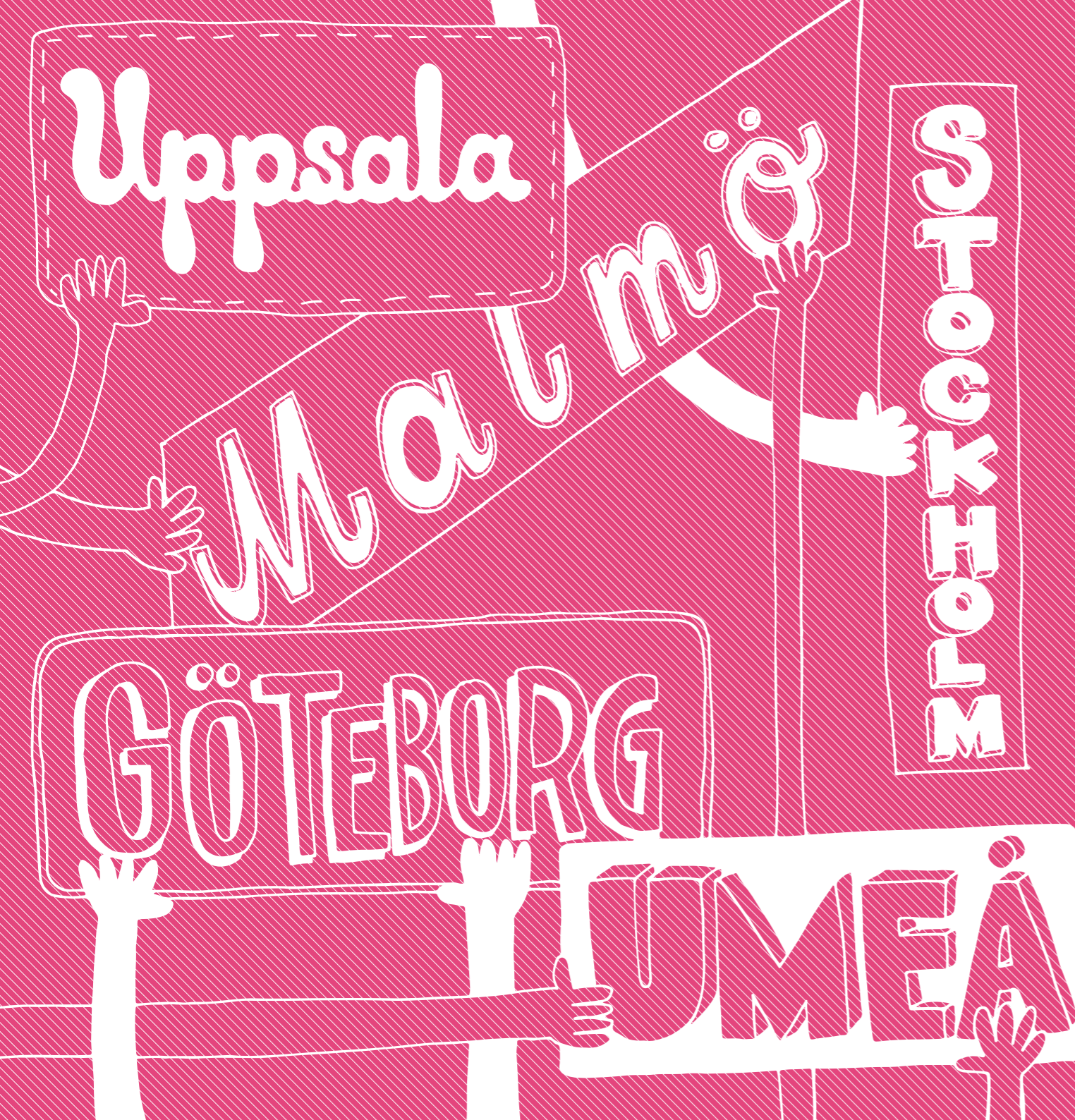
Det behövs också starkare rättigheter för dem som bor osäkert, i andra hand eller med rivningskontrakt. De saknar i dag det besittningsskydd som vanliga hyresgäster har, som innebär att hyresvärden inte kan vräka hyresgästen hur som helst. Den osäkra boendesituationen försätter givetvis hyresgästen i en utsatt position. Denna utsatthet kan lätt utnyttjas av hyresvärdar som hyr ut på rivningskontrakt samtidigt som det pågår en tvist om renovering och tillhörande hyreshöjning. Den utnyttjas också av hyresgäster som systematiskt hyr ut lägenheter i andra hand till ockerpriser. Om andrahandshyresgäster inte får rättigheter, så har de ingen möjlighet att anmäla och pröva oseriösa kontrakt eftersom de riskerar att förlora sitt boende.

GEMENSAMT ANSVAR FÖR ALLAS RÄTT TILL BOSTAD

I Sverige behövs politiska krafttag för att se till att rätten till bostad är starkare än rätten att göra vinst på andras boende. Nyckeln till det är att bygga fler och billigare bostäder.

I Sverige missgynnas hyresrätten. År 2013 betalade staten ut räntesvårdrag och ROT-svårdrag motsvarande 45 miljarder kronor till bostadsägare. Om man slår ut det på alla fyrrarummare som är hyresrätter i Sverige, så innebär det att en hyresgäst betalar 2 500 kronor mer i månaden än om hen skulle äga sin lägenhet. En sådan fördelning gynnar dem som har råd att köpa boende och underblåser fastighetspekulationer och bostadsbubblor.

Det krävs en nationell, politisk strategi för att se till att det byggs hyresrätter som människor har råd att bo i. Det behövs också en förändrad lagstiftning som ger allmännyttan möjlighet och ansvar att bygga bostäder med rimliga hyror. Staten kan skärpa kommunernas skyldigheter att uppfylla deras bostadsförsörjningsansvar, med allmännyttan som ett verktyg.



DEL 4.
LOKALA EXEMPEL

GÖTEBORG

År 2021 firar Göteborg 400 år. Inför jubileet finns omfattande planer på hur staden ska växa och förändras. Bland annat ska stadskärnan utvidgas och inkludera delar av södra och centrala Hisingen: Backaplan, Kvillestan, Ringön och Frihamnen. Enligt visionen ska den nya stadskärnan – kallad Älvstaden – användas för att marknadsföra Göteborg utåt i syfte skapa en tydlig berättelse om Göteborgs konkurrenskraft och innovationsförmåga. Målet är även att öka befolkningen fram till år 2030 med 10 000 nya invånare varje år.

Liksom i många andra större svenska städer är det svårt att få bostad i Göteborg och behovet av nya bostäder är stort. Sedan 1990 har staden vuxit med 108 000 invånare men endast 33 000 nya bostäder har byggts. Den stora andelen av de nya hyreslägenheter som byggs är dyra och enligt uppgifter från Hyresgästföreningen är till exempel hyran i nybyggda Kvillebäcken dubbelt så hög som hyran för en lika stor lägenhet i Kortedala. Men det är inte bara hyrorna för nybyggda lägenheter som går upp. De senaste åren har det i Göteborg genomförts ett antal omfattande renoveringar där hyrorna höjts kraftigt, vilket har inneburit att många hyresgäster inte längre haft råd att bo kvar.

KAMP MOT HYRESHÖJNINGAR

Pennygängen är ett bostadsområde med nästan 800 lägenheter strax utanför centrum i västra Göteborg. Bostadsområdet byggdes 1959–1962, strax före miljonprogrammet. Sedan husen byggdes har inga större renoveringar gjorts, så ett stambyte är absolut nödvändigt. Stambytet ska egentligen ingå i det normala underhållet och alltså inte vara hyreshöjande, men fastighetsägaren bestämde att samtliga lägenheter skulle totalrenoveras med nya kök, badrum och hyreshöjningar på över 60 procent. Hyresgästerna på Pennygängen organiserade sig och bildade 2012 *Nätverket*

Pennygångens framtid. År 2014 backade Stena Fastigheter från sitt ursprungliga förslag om renoveringar. 2015 renoverades 53 lägenheter enligt en så kallad basmodell som inbegriper stambyte och viss förnyelse av badrummen. Hyreshöjningen hamnar på runt 16 procent, vilket fortfarande är en betydande höjning för många av hyresgästerna.

Kampen på Pennygängen har gjort stort avtryck i media och förde upp frågan om renoveringar på agendan, både lokalt och nationellt. I Göteborg blev *Nätverket Pennygångens framtid* också en inspiration för andra hyresgäster.

I november år 2013 informerade Hyresgästföreningen de boende i Biskopsgården om att fastighetsägaren Willhem planerade renoveringar och hyreshöjningar på omkring 40 procent. Inspirerade av Pennygängen bildade hyresgästerna *Biskopsgårdens framtid*. De protesterade delvis mot hyreshöjningarna men också mot hur renoveringarna planerats. Den ”nya standarden” som Willhem annonserade var mer av en ansiktslyftning. Nödvändiga insatser som utvändiga renoveringar samt byten av fönster och element saknades i Willhems förslag. I stället lades fokus på standardhöjande åtgärder som diskmaskin i köket, handduks-tork och nytt golv med värmeslingor i badrummet.



I början av 2015 meddelade det privata fastighetsbolaget Wallenstam AB att renoveringar skulle göras i bostadsområdet Vita Björn i Majorna. Husen som är byggda under 1960-talet ska genomgå stamrenoveringar och i samband med det planerade Wallenstam att göra standardhöjningar som skulle innebära kraftigt höjda hyror i ett bestånd där hyrorna redan är relativt höga. Hyresgästerna mobiliserade sig mot detta under parollen *Alla ska kunna bo kvar*. Före sommaren kom Wallenstam med ett reviderat förslag som innebar tre olika nivåer av renovering, i stället för de tidigare två. Den lägsta nivån – som endast innebär renovering av badrum – skulle generera en hyreshöjning på 15 procent (plus/minus 5 procent) och den högsta – som innebär renovering av badrum, kök och övriga lägenheten – skulle ge en hyreshöjning på 38 procent (plus/minus 5 procent, det vill säga upp till 43 procent). När de boende protesterade även mot detta så valde Wallenstam att under hösten inleda en dialogprocess med de boende. Denna process beräknas vara klar i början av 2016. De boende hoppas att fastighetsägaren ska tänka om och leva upp till sina principer om social hållbarhet och se till att alla ska kunna bo kvar, så att Vita Björn även i framtiden är en stadsdel med blandad befolkning.

INFLYTANDE I STADSPLANERINGEN

För att få mer inflytande i bland annat stadsbyggnadspolitiken arrangerade gruppen *Staden vi vill ha* år 2014 en medborgarstämma. Den resulterade i en medborgaragenda med tydliga krav från medborgare till politiker på förändringar i bostadspolitiken. Medborgarna vill bland annat ha sänkta vinstkrav för de allmännyttiga bostadsbolagen, ökade krav på boendeinflytande i bygg- och renoveringsprocessen samt att kommunen ska upplåta mer kommunal mark till byggemaskiner.

ALLA SKA KUNNA BO KVAR

Med erfarenhet från de lokala kamper som har bedrivits bland annat på Pennygängen startades i januari 2015 föreningen *Alla ska kunna bo kvar* (www.allaskakunnabokvar.se). Syftet är att sprida erfarenheter från lyckade lokala kamper till olika områden runt om i Göteborg och i övriga Sverige för att kunna stoppa renoveringar.

RENOVERINGAR I ALLMÄNNYTAN

I Göteborg bor en ansevärd del av invånarna i allmännyttiga bostäder. Staden äger flera bostadsbolag som samlas i koncernen Framtiden AB. Det är ett stort problem i Göteborg att allmännyttan bygger alldeles för få nya lägenheter. Mellan 2004 och 2014 var snittet på nybyggda allmännyttiga lägenheter bara 200 per år. Allmännyttan i Göteborg har svårt att fungera som en motpol till den privata bostadsuthyrningen. Dessutom har den börjat anamma metoder som liknar de som används av privata hyresvärdar.

Stadsdelen Frölunda i västra Göteborg är sedan 2007 ett av stadens förnyelse- och utvecklingsområden. Ombyggnationen av Frölunda Torg, med ett tillskott av nya lägenheter och fler butiker i gallerian, var startskottet för vad som kallas för en stadsdelsförnyelse. Avsikten är att stadsdelen ska göras mer attraktiv för att locka nya målgrupper.

Poseidon, som är ett allmännyttigt bostadsbolag, initierade år 2013 ett projekt för att renovera 700 lägenheter på Näverlursgatan och Marconigatan i Frölunda. Hyresgästerna erbjöds att välja mellan två nivåer, med hyreshöjningar på 44 procent eller 27 procent. Många av hyresgästerna har inte råd med de nya hyrorna och kommer därför inte kunna flytta tillbaka till lägenheterna när de har renoverats.

Kvarteret Skäppan i Kvillestan, på Hisingen, ägs också av Poseidon och står inför en renovering. Även här bildade hyresgästerna en grupp för att göra motstånd, men gruppen försvagades av att 40 procent av hyresgästerna bor med rivningskontrakt, vilket betyder att de saknar besittningsrätt och inte blir inbjudna till de möten som hyresvärderna kallar till.



STOCKHOLM

Det finns en berättelse om Stockholm som går ut på att staden växer med två busslaster varje dag. I samma anda har det gjorts beräkningar på att Stockholm kommer att växa med 25 procent fram till 2030. Vilka människor som ingår i dessa busslaster, och vad de har för behov, är inte en del av den berättelsen. Däremot är busslastmetaforen nära sammankopplad med varumärkesprofilering av typen "The Capital of Scandinavia" och förhoppningar om att Stockholm ska stå sig i en internationell konkurrens om turism, storföretag och köpstark befolkning.

Exempel

1 THE CAPITAL OF SCANDINAVIA

The Capital of Scandinavia är varumärket som Stockholm har byggt upp sedan 2005. Visionen med *The Capital of Scandinavia* är att "Stockholm ska vara Europas ledande hållbara tillväxtregion 2020" samt ses som en "innovativ och trendig stad". Hjärnan bakom varumärket är en internationell marknadsföringsstrateg vid namn Julian Stubbs, som enligt egen utsago kom på sloganen efter att ha druckit en flaska rödvin.

Att skapa en slogan för Stockholm är i linje med synsättet att staden är en vara som ska gå att sälja, och handlar därmed väldigt lite om staden som en plats att faktiskt bo och leva på. Gruppen *Alarm* startade under 2008 kampanjen *Stockholm – Das Kapital of Scandinavia* och uppmanade alla att använda uttrycket "kapitalets huvudstad" och den tillhörande logotypen. Det alternativa varumärket undergrävde det officiella och skapade andra associationer. Kampanjen slog en spricka i den polerade reklamfasaden.


Stockholm
Das Kapital of Scandinavia

Bostadsmarknaden är nära sammankopplad med, och påverkad av, marknadsföringen av Stockholm som *The Capital of Scandinavia*. På liknande sätt som staden profileras ges även stadsdelar en ny historia för att bli attraktiva. Det är med en sådan logik som Järva ska bli liktydigt med IT och "science" och Älvsjö med *Stockholm International Fair*. På senare år har det kommunala bolaget Stockholmshem satsat på att göra orten Hökarängen "grön, skön och retro" genom satsningen *Hållbara Hökarängen*. Att även de allmännyttiga bolagen följer en sådan logik kan ses i ljuset av den lag som infördes 2011, som kräver att dessa bolag drivs enligt affärsmässiga principer.

STOCKHOLM

Stockholm har stor bostadsbrist samtidigt som det nu renoveras i flera miljonprogramsområden. Det har lett till betydande hyreshöjningar på många håll. Följden har blivit att människor som levt sina liv på en plats har tvingats flytta. Därför kallas dessa åtgärder ofta för *renovräkningar*.

Exempel

2 HAGSÄTRA, BREDÄNG, SÄTRA

I söderförorten Hagsätra köpte Ikeas bostadsbolag Ikano under hösten 2012 upp 1 200 lägenheter från allmännyttan (Stockholms hem). Detta gjordes utan hyresgästernas – och oppositionens – vetskap, och hyreslägenheterna var den sista delen av allmännyttan i området. Ikano började snabbt renovera beståndet, satte in sina Ikea-kök och höjde hyrorna med upp till 60 procent. En katastrof för personer som i och med försäljningen också blev av med sina platser i allmännyttans internkö. Under 2014 varslade Stena Fastigheter hyresgäster i Bredäng och Sätra om att de efter planerade renoveringar skulle komma att höja hyrorna med minst 40 procent, något som de boende har protesterat mot.

Som exemplet Hagsätra visar så är utförsäljning av det allmännyttiga bostadsbeståndet till privata aktörer ytterligare ett sätt för kommunen att tjäna pengar. De privata ägarna har självklart vinst som yttersta syfte, och möjligheter att sätta upp hårdare krav för vilka som får hyreskontrakt. I Hagsätra informerades aldrig de boende, men i Alby fanns det i alla fall tid att mobilisera mot beslutet.

3 ALBY

Botkyrka kommun och Botkyrkabyggen beslutade att sälja 1 300 hem i Alby, huvudsakligen till en privat hyresvärd. De boende fick varken förvarning eller tydlig information. Kampanjen *Alby är inte till salu* startade 2012 med målet att samla in 6 000 namnunderskrifter för att kräva en folkomröstning, och efter hårt politiskt arbete fick de in 500 fler än målet. Tyvärr valde kommunen att ogiltigförklara många av namnen, det blev aldrig någon omröstning och lägenheterna såldes. Men mobiliseringen skapade nya band och en stor vrede som lever kvar.

De senaste åren har det även skett en stor mängd ombildningar av hyresrätter till bostadsrätter. Denna ombildningsvåg är sprungen ur ett politiskt initiativ. Allmännyttiga lägenheter såldes ut för halva marknadsvärdet. – ett klipp för dem som hade råd och möjlighet, men med konsekvensen att det som tidigare hade varit gemensamt nu var privat, att folk blev belånade upp över öronen och tidigare grannar nu blev varandras hyresvärdar.



4 RÄTT ATT BO – RÄTT TILL BOSTAD, INTE BOSTADSRÄTT

Som ett led i ombildandet till bostadsrätter spenderade Stockholms stad totalt 60 miljoner kronor på PR-kampanjen *Bilda bostad*. PR-byrån Veritas som drev projektet kallade det en av Sveriges ”mest omfattande utbildningskampanjer”. På hemsidan stod det bland annat: ”Priset för lägenheter som upplåts med bostadsrätt när en fastighet friköps är vanligtvis lägre än för motsvarande bostadslägenhet på den öppna marknaden ... att köpa och ombilda din hyresrätt kan därför vara en bra investering och innebära en framtida ekonomisk trygghet”.

Som svar på kampanjen startades 2011 kampanjen *Rätt till bostad, inte bostadsrätt* av personer från nätverken *Linje 17*, *Linje 19* och *Sälj inte Bagis*. Målet var att nå ut med motinformation på alla de orter där *Bilda Bostad* höll sina propagandamöten under hösten.

5 LINJALEN

Rädda Linjalen var ett nätverk av grannar som genom information och debatt stoppade en ombildning av 455 hyresrätter på Åsögatan på Södermalm. Med erfarenheter från en smutsig och hård omvandlingsstrid fortsatte nätverket att hjälpa och informera andra hyresgäster.

UPPSALA

Det går bra ekonomiskt för Uppsala. De två universiteterna och deras kringverksamheter har gjort det lätt för staden att attrahera högutbildade grupper som vill bo och arbeta i Uppsala. Kommunen har blivit en del av Stockholmsregionen och befolkningen växer stadigt. Bilden av en välmående stad blir dock mindre entydig om man tittar närmare.

BOSTADSBRIST OCH DYRA NYBYGGEN

De bostäder som har byggts under de senaste åren har legat i linje med utvecklingen i resten av landet på så sätt att de främst har varit tillgängliga för ekonomiskt starka grupper. Siffrorna över nybyggnationer berättar förvisso att antalet nybyggda bostäder har varit stort nationellt sett, och att ungefär hälften har utgjorts av hyresrätter. Men samtidigt minskar skillnaden mellan kostnaden för att bo i hyresrätt respektive bostadsrätt, eftersom de nybyggda hyresrätterna nästan uteslutande har haft mycket höga hyresnivåer. Exempelvis kostar en trea på 74 kvadratmeter i Frodeparken uppemot 13 000 kr/månad.

Eftersom hyresrätterna i Uppsala utgör en mycket liten del av det totala bostadsbeståndet jämfört med exempelvis Stockholm (endast omkring 37 procent av Uppsalas flerbostadshus innehåller hyresrätter) har nybyggnationen inte heller motsvarat befolkningstillväxten, som är bland de högsta i Sverige. När industriområden som Librobäck och Kungsängen har omvandlats till bostadsområden har också bostadsrätter dominerat. Priserna på bostadsrätter i staden är höga jämfört med andra svenska städer och har liksom i övriga landet ökat kraftigt de senaste åren.

RENOVRÄKNINGAR

Parallellt med dyra nybyggnationer har stora hyreshöjningar skett i stadsdelar där hus från miljonprogrammets år har renoverats. I Gränby och Kvarngärdet har renoveringar genomförts med hyresökningar på upp till 50 procent, vilket har tvingat bort en stor del av de boende från sina bostäder. Planerna på renoveringar i Kvarngärdet blev nationellt uppmärksammade när forskare från Uppsala Universitet skrev en rapport om dessa renoveringar. I båda områdena har processen dock kantats av motstånd från de boende, som har stretat emot genom att kräva möten med bolagen, driva kampanjer i media, spela in kampanjsånger, göra konstprojekt och mycket annat. Hyreshöjningarna fick på så vis mycket uppmärksamhet lokalt, vilket förhoppningsvis har höjt medvetenheten om risken för liknande processer i andra områden.



UPPSALA SOM TURISTDESTINATION

Samtidigt har kommunen allt mer ägnat sig åt att försöka marknadsföra Uppsala som en turistdestination och "eventstad". Denna utveckling har syns tydligt i omdaning av området runt centralstationen, där en ny station fullspäckad med kommersiella ytor har kombinerats med dyra lägenheter, hotell, gallerior och ett påkostat konserthus/kongresscenter. Ombyggnaden av stadsgatan Drottninggatan till "paradgata" är ett liknande exempel. Det planerade byggandet av en ny arena i

utkanten av staden, där kommunen är huvudfinansiär, kan ses som en del av samma utveckling. Allt mer resurser läggs på att attrahera mer välbärgade besökare till staden samtidigt som lokalbefolkningen byts ut mot en rikare dito. En utveckling som ivrigt påhejas av lokala fastighetsägare, handelskammare och byggherrar, men vars nytta för den vanliga Uppsalabon är minst sagt tveksam.

MALMÖ

Buss 5 – den så kallade ”superbussen” – går från Stenkällan i utkanten av Malmö via Rosengård till Västra Hamnen. Bussresan ger ett tvärsnitt av stadens bostadspolitiska historia och samtid – från miljonprogrammets flerfamiljshusområden till det exklusiva bostadsområde som byggdes efter att varvsindustrin awecklats i slutet av 1990-talet. Resan går också förbi Möllevången, en gammal arbetarstadsdel som är präglad både av en lång historia av politisk aktivism och av en tilltagande gentrifiering.

DELAD STAD

Malmö beskrivs ofta som en delad stad. I samband med att varvs- och tillverkningsindustrin flyttade utomlands i mitten av 1990-talet tog en stadsbyggnadspolitik form som syftade till att omvandla Malmö från en industristad till en så kallad kunskapsstad. Malmö Högskola etablerades, strategiskt placerad i det gamla varvsområdet, och tillsammans med fastighetsföretag och byggbolag genomförde Malmö Stad en storskalig satsning på kontorslokaler och bostäder för den övre medelklassen. Syftet var att locka företag att investera i staden, samt att utöka den kommunala skattebasen genom att skapa attraktiva boendeanternativ för höginkomsttagare.

Malmös politiska styre beskriver allt som oftast detta som en välriktad och framgångsrik strategi. Samtidigt har klasskillnaderna ökat under de senaste femton åren. Detta avspeglas inte minst inom bostadssektorn. Studier visar att Malmö successivt har blivit allt mer segregerat, och de materiella skillnaderna mellan olika bostadsområden har ökat. För välbärgade personer som har råd att köpa nyproducerade bostäder med attraktiva lägenheter existerar inte bostadsbristen. För många andra är den ett självklart faktum.

SOFIELUND

I stadsdelen Sofielund har några av de boende bildat en boendeförening i syfte att opponera sig mot ”Business Improvement District Sofielund” (BID) – en sammanslutning av fastighetsägare som tillsammans med Malmö stad arbetar för att marknadsföra området och öka värdet på sina fastigheter.

Förbundet *Allt åt alla* i Malmö har sedan 2009 årligen arrangerat Stadskampsveckan med kollektiva aktioner, föreläsningar och workshops om den aktuella situationen i Malmö och Möllevången. Gruppen belyser hur orättvisor manifesteras i stadsrummet. Ett av *Allt åt allas* krav är renovering av hyreshus utan hyreshöjning.

BOSTADSBRIST

Precis som i Stockholm och Göteborg är bostadsbristen ett av de största problemen i Malmö. Framför allt saknas det hyresrätter där det stora flertalet har råd att bo. Bostadsbristen har också medfört en rad negativa konsekvenser, till exempel att väl fungerande lägenheter renoveras i syfte att ta ut en högre hyra, att bostäder som hyrs ut är i väldigt dåligt skick samt ökad trångboddhet. I Malmö startades *Bostadsupproret* för att uppmärksamma bostadsbristen bland unga vuxna och politisera bostadsfrågan.



MÖLLEVÅNGEN

Under de senaste tio åren har det förts en debatt om den pågående gentrifieringen av Möllevången, Sofielund och flera andra gamla arbetarstadsdelar.

I dag gör utbudet av service, nöjen och kultur i kombination med tillgången på små lägenheter att många unga vuxna väljer att bosätta sig på Möllevången. På grund av sin popularitet och sitt centrala läge har området också blivit föremål för stort intresse från investerare, fastighetsmäklare och affärsmän. Privata företag som profiterar på de höjda fastighetsvärdena presenterar Möllevången på sina webbsidor som attraktivt och spännande tack vare sin alternativa karaktär.

Ännu bor majoriteten av Möllevångens befolkning i hyresrätter. Men många fruktar en utveckling med höjda hyror och omvandlingar av hyreslägenheter till bostadsrätter.

Möllevången är känt för den höga graden av politisk aktivism i området. Förutom Hyresgästföreningen finns det också en uppsjö av medborgargrupper i grannskapet som uppmärksammar gentrifieringen av stadsdelen.

Ett exempel är *Stad Solidar*, som bildades av boende och grannar som ville påverka Peabs byggprojekt bestående av 147 bostäder

på ödetomten där det kooperativa bageriet Solidar låg fram till att det revs 2002. *Stad Solidar* krävde hyresrätter i stället för bostadsrätter. Som protest och civil olydnadsaktion anordnade *Stad Solidar* under hösten 2010 ett konstprojekt där de byggde sin egen ”stad” av färgglada kojor och installationer.

STRUKTURELL RASISM

Ett annat problem är den strukturella rasism som existerar inom bostadssektorn och som bland annat påverkar segregationen i Malmö. Organisationen *Malmö mot diskriminering* har till exempel visat att det förekommer rasistisk diskriminering bland hyresvärdar i Malmö.

Rasistiska fördomar och strukturer samverkar med gentrifieringsprocesser. Malmö är en stad som ofta porträtteras som exceptionellt våldsam och farlig, samtidigt som kriminalitet och så kallad etnicitet länkas samman. Det är det som kallas för ”stadens rasifiering”. Hela bostadsområdena stigmatiseras utifrån rasistiska föreställningar. Seved beskrivs till exempel ofta som en stadsdel i behov av räddning genom gentrifiering. Liknande exempel finns i många städer.

UMEÅ

Vid Umeås samtliga trafikinfarter kan man läsa stadens varumärkeslogon "Umeå. Vill mer." När nyårs-klockan ringer in år 2050 ska staden ha vuxit till 200 000 invånare, 80 000 fler än i dag. Det finns en stark övertygelse bland politiker i Umeå om att platsen måste vinna för att inte försvinna.

BAKGRUND

Umeå har länge haft en stadig befolkningsökning. Här etablerades mellan cirka 1945 och 1973 ett universitet, ett universitetssjukhus och en Volvofabrik. Statlig urbaniseringspolitik drev – tillsammans med ökad automatisering inom exempelvis skogsindustrin – på en kontinuerlig flyttström från inlandet till de norrländska kuststäderna och till storstäderna söderut.

Men ingenting varar för evigt. Industriernas behov av arbetskraft nådde till slut en kulmen. Med 1990-talets finanskris började även en successiv bantning av den offentliga sektorn, som dessförinnan hade expanderat under flera årtionden. Fortsatt centralisering av regionala resurser, såsom skattemedel och arbetskraft, har haft en dämpande effekt på stagnationen i Umeå, men utgör ingen långsiktig lösning.

FRÅN FLEXIBILITET TILL VARUMÄRKE

Att utvecklingen av staden avdemokratiseras – eller görs mer "flexibel", beroende på hur man vill beskriva det – räcker dock inte. Staden måste enligt detta tankesätt också, precis som alla andra varor som konkurrerar på en marknad, ha en nisch, en identitet – ett varumärke. Vilken grupp turister, inflyttare och investerare ska vi slåss om och hur ska vi få dessa att komma just hit? I Umeå har detta skett på en mängd sätt, men främst genom uppdraget som kulturhuvudstad i EU 2014.

DEN NYLIBERALA STADEN

Det har skett gradvisa förändringar inom kommunpolitiken i Umeå. Från att tidigare ha planerats utifrån sina egna intressen har kommunen alltmer kommit att planeras utifrån näringslivets intressen. Ett skifte har ägt rum från *storskalig planering* till *entreprenörsdriven planering*. Det inleddes någon gång under 1990-talet, men det är först de senaste åren som effekterna har framträtt tydligt.

Vad innebär entreprenörsdriven planering? Vi skulle vilja beskriva det som ett tankesätt som gör gällande att privata företag, snarare än staten, är bäst lämpade att forma och planera stadens utveckling. Byggherrar, arkitektfirmor, fastighetsägare och konsultbyråer anses dels bättre kunna pressa kostnaderna, dels ha större flexibilitet och finkänslighet för att kunna bestämma utvecklingens riktning.

Tankemönstret leder till en rad reformer: direktiv om att kommunen inte ska äga fastigheter i vilka man inte har "kärnverksamhet", vinstkrav inom allmännyttan, utlokalisering av planerade uppdrag till privata företag, planering av olika platser i staden i täta offentlig-privata samarbeten samt nya översiktsplaner skräddarsydda av och för de privata intressena.

UMEÅ GENTRIFIERAS

Gentrifiering framstår som en logisk beståndsdel i utvecklingen. Det handlar om att öka avkastningen på mark och fastigheter för den som äger dessa, men också om att utifrån varumärket gestalta stadsmiljön på ett sätt som tilltalar den tänkta kundkretsen.

Exempel

1 OMVANDLINGEN AV CENTRUM

Att Umeå 2008 vann uppdraget som Europas kulturhuvudstad 2014 fungerade som ett slags katalysator, en förenande omständighet och en första målpunkt. Dels såg kommunen och dess samarbetspartners sig nödgade att gestalta utnämningen i form av nya prestigebyggnader som skulle "sätta staden på kartan". Dels ansågs det vid denna tidpunkt också nödvändigt att omvandla offentliga rum och bebyggelse i syfte att framställa staden som attraktiv för de förväntade floderna av turister, samt att maximera intäkterna från besökarna. Kulturhuvudstadsåret fungerade också som ett slags löfte för enskilda fastighetsägare om höjd avkastning vid omdaningar av fastigheter, eftersom en mängd aktörer verkade i samma riktning, vid samma tid.

I dag, 2016, är effekterna tydliga för den som har följt processen. Men i och med att innerstaden redan var i hög grad kontoriserad och kommersialiserad så drabbade gentrifieringen inte främst de boende, utan små butiksägare. Låginkomsttagares möjligheter att bruka de offentliga rummen minskade. Billiga lokaler revs eller renoverades. Små handlare ersattes av stora kedjor. Restauranger med resurssvaga besökare drev antingen upp sina egna priser eller tvingades stänga för att lämna plats åt andra slags verksamheter. Föreningslivet, exempelvis det självständiga musikhuset Verket och den fria teatern Saga, är andra exempel på aktörer som trängdes undan av liknande skäl.

Offentliga platser, i synnerhet sådana där socialt utsatta brukade vistas, städades upp för att tilltala en annan målgrupp, eller för att ge utrymme åt privata uteserveringar.

Det är ännu för tidigt för att kunna bedöma effekterna för de låginkomsttagare, mestadels pensionärer, som bor kvar i innerstaden. Vi kan bara konstatera att det ligger i utvecklingens natur att deras ekonomiska handlingsutrymme krymper i takt med stigande priser och ökad rumslig privatisering, så länge deras inkomster inte ökar i samma takt som priserna.

2 UTFÖRSÄLJNING AV ALLMÄNNYTAN

I dag ser vi hur utförsäljningar av allmännyttan sker i många städer i norra Sverige. Skellefteås kommunala bostadsbolag har sålt 1 150 hyresrätter och planerar att sälja fler, Luleå har sålt 1 600 och planerar att sälja ytterligare 1 400 och i Östersund säljs i skrivande stund ca 1 700 hyresrätter. Allt detta inom loppet av drygt ett år. Frågan är inte så mycket *om* samma sak kommer att hända i Umeå, utan *när* – och *var*.

Utförsäljningarna motiveras med att det behövs pengar för att bygga nya lägenheter och finansiera befintliga bostadsbestånd. Vad utförsäljningarna kommer att få för konsekvenser för oss som bor i Umeå återstår att se.



3 HÅLLBARA ÅLIDHEM

På julafton 2008 brann ett helt kvarter ner till grunden på Geografigränd i Umeå. Över tvåhundra personer blev plötsligt hemlösa. Men den stora förstörelsen skulle paradoxalt nog öppna en möjlighet för ägaren, det allmännyttiga fastighetsbolaget Bostaden AB.

Geografigränd ligger i stadsdelen Ålidhem – ett tegelbeklätt miljonprogramsområde i närheten av universitetet som består av många hyresrätter, ett stort bestånd av studentlägenheter och ett litet antal bostadsrätter. Precis som i andra miljonprogramsområden är befolkningen i det vanliga hyresbeståndet till stor del utrikesfödda och låginkomsttagare. Vid tidpunkten för branden var renoveringsbehovet stort i kringliggande kvarter.

Att Ålidhem rent geografiskt har potential att attrahera mer köpstarka invånare är lätt att inse, med tanke på närheten till universitetet och sjukhuset.

Det kommunala bolaget Bostaden AB stod här med två saker att ta hänsyn till: å ena sidan behovet att bygga upp det bestånd som hade brunnit ner, å andra sidan behovet av att renovera kringliggande kvarter. Dessutom hade de kravet på sig att konkurrera på marknadsmässiga villkor.

Lösningen stavades *Hållbara Ålidhem*, ett förslag som gjordes till en del av EU-projektet ”Hållbara städer”, vilket dels utökade budgeten, men också gjorde det möjligt att ge de stigmatiserade kvarteren en ny, mer attraktiv identitet.

I det gamla husets ställe byggdes nu en fastighet med nyproduktionspriser, inklädd i solpaneler och kompletterad med en kvarterslokal som gick under namnet ”Vinterträdgården”. De större lägenheterna, lämpliga för stora barnfamiljer, ersattes uteslutande av enheter med färre rum. Men också marknadsföringen riktade in sig på en annan målgrupp än majoriteten av de som tidigare hade bott i området.

Samtidigt påbörjades renoveringen av det kringliggande beståndet, som även inbegrep så kallade ”standardhöjande åtgärder”. Den totala hyreshöjningen, kopplad till renoveringen och utslagen över fem år, uppgick till mellan 20 och 25 procent, varav 13 procent förorsakades av höjningen av lägenheternas standard.

Renoveringar måste utgå från hyresgästernas behov. Förnyelseåtgärder ska organiseras på ett socialt ansvarsfullt sätt. Även privatfinansierade renoveringar måste ta hänsyn till ett övergripande socialt stadsutvecklings- perspektiv och se till staden som en helhet och undvika åtgärder som har en segregande effekt.

Det är obligatoriskt att undvika: bortträngning av låginkomsttagare, en accelererad bostadssegregation och en medföljande obalanserad utveckling för staden som helhet, en destabilisering av befolkningen i de drabbade områdena samt de individuella umbäranden som bortträngning innebär.

Principen är att stadsförnyelsen måste tillåta att hyresgästerna bor kvar i området. Hyreshöjningar måste därför utgå från hyresgästernas betalningsförmåga.

Fri översättning av de principer för varsam stadsförnyelse som gällde i Berlin vid 1990-talets början

REDAKTÖRER

Catharina Thörn
Mathias Krusell

Malin Widehammar

LAYOUT

Niklas Ångman

ILLUSTRATIONER

Martina Kraemer <http://martina-kraemer.tumblr.com/>

FÖRLAGSINFO

Boken ges ut i samarbete med Koloni förlag.

Koloni förlag www.koloni.info
Heurlins plats 1 kontoret@koloni.info
413 01 Göteborg ISBN: 978-91-86923-08-2

Boken är finansierad av och har skrivits i samarbete med forskningsplattformen CRUSH – Critical Urban Sustainability Hub.

Boken är tryckt på FSC-certifierat papper.

Tryck: Dardedze Holografija, Riga, Lettland, 2016

MEDVERKANDE

Malin Westlund	Karin Andersson
Malin Widehammar	Sarah Degerhammar
Maryam Fanni	Elof Hellström
Erik Persson	Klara Meijer
Johannes Samuelsson	Cathrin Wasshede
Julia Pettersson	Håkan Thörn
Viktor Mauritz	Carina Listerborn
Marcus Mohall	Sara Westin
Mathias Krusell	Irene Molina
Daniel Carlenfors	Guy Baeten
Mattias Axelsson	Christina Hansen
Catharina Thörn	Bita Yari
Johannes Björk	Malin Stenberg
Julia Lindblom	Maria Persdotter

MEDVERKANDE ORGANISATIONER

Söderorts institut för andra visioner
Nätverket Pennygångens framtid
Alla ska kunna bo kvar
Staden vi vill ha
Biskopsgårdens framtid
Allt åt alla Uppsala
Allt åt alla Göteborg
Allt åt alla Umeå

BOKEN PÅ NÄTET

www.rattattbokvar.se

Här kan du beställa fler exemplar eller ladda ner boken som PDF.

BILDER

- Omslag "53/365" av Eugene. Licensierad med Creative Commons. Mindre färgkorrigeringar har gjorts. <https://www.flickr.com/photos/eugevon/20720085886/>
- Sid 10 Bildinsändare Göteborgs-Posten 22 augusti 2015 av Artur Szandrowski.
- Sid 13 Jonas Aronsson www.jonasaronsson.se
- Sid 15 Catharina Thörn
- Sid 16 "Vision Kvillebäcken" av Kvillebäcken på Flickr. Licensierad med Creative Commons. <https://www.flickr.com/photos/kvillebacken/4550827808/>
- Sid 25 Catharina Thörn
- Sid 27 "Norra Djurgårdsstaden, modell på Kulturhuset 2011" av I99pema. Licensierad med Creative Commons. https://en.wikipedia.org/wiki/Norra_Djurg%C3%A5rdsstaden
- Sid 28 Catharina Thörn
- Sid 31 Annica Westlund
- Sid 41 Mattias Axelsson
- Sid 42 Mattias Axelsson
- Sid 45 Lucía Ramírez Tuesta
- Sid 49 Ståle Holgersen
- Sid 52 Johannes Samuelsson

Har du fått brev från din hyresvärd om kommande renoveringar? Är du orolig över att inte kunna betala den nya hyran? Bor du i ett stadsutvecklingsområde och undrar vad det kan innebära för din hyra och ditt boende?

Det här är en handbok för dig som vill kunna bo kvar i ditt område, som redan fått ett brev om kommande renoveringar, eller som anar att det är på gång. Den ger tips och råd om hur du och dina grannar kan organisera er lokalt, vad som står bakom ord som "förnyelse" och "hållbarhet", vad ni bör tänka på i en dialogprocess och hur ni kan arbeta för att nå ut med ert budskap.

Den här boken får gärna kopieras och spridas.

Läs och organisera er.



ISBN 978-91-86923-08-2

