

BOSTADSVALET

Allmännyttan – kommunernas bästa bostadsverktyg

”BOSTÄDER VIKTIGASTE VALFRÅGAN”

Det är bostadsbrist i 243 kommuner och det är kommunerna som är ansvariga för bostadsförsörjningen. Allmännyttan ger kommunerna bra förutsättningar för en bättre bostadsmarknad.

» SID 2

VAD TYCKER PARTIERNA?

Vad säger de politiska partierna i bostadsfrågan? Vilken är den största utmaningen? Hur ser de på allmännyttan? Vad har de att säga om hyresrättens plats i framtiden?

Vi ställde tre raka frågor till partiernas bostadspolitiska talespersoner. Här är deras svar.

» SID 16-17



PRISPRESSADE KOMBOHUS

SABO:s ramavtal har sedan 2010 givit medlemsföretagen möjlighet att bygga nyckelfärdiga hus till fasta priser – 25 procent under marknadspris.

De fyra upphandlingarna har hittills lett till cirka 9 000 nya lägenheter. Senaste tillskottet är Kombohus Småhus.

» SID 24-25

FOTO: TRULS BUSCH-CHRISTENSEN

LEDARE

SABO i Almedalen

Välkommen till Allmännyttans arena! Våra seminarium har fokus på aktuella och viktiga frågor som bostadsbyggandet, social bostadspolitik, integration och inte minst fokus på bostadsvalet.

Onsdagen den 4 juli
Mellangatan 7

13.10-13.30

Byggagendan och allmännyttiga experttips

13.40-14.25

Framtidens sociala bostadspolitik

14.35-15.15

Nyckeln till integration är boende

15.30-16.30

Bostadsvalet 2018 – bostadspolitiken i heta stolen

I heta stolen: Nooshi Dadgostar (V), Roger Hedlund (SD), Johan Löfstrand (S), Caroline Szyber (KD)

almedalen.sabo.se

SABO i siffror:

- 313 medlemsföretag förvaltar tillsammans drygt 813 000 lägenheter.
- Var sjunde svensk bor i allmännyttan
- SABO:s medlemsföretag finns över hela Sverige och är av mycket skiftande storlek, med allt från 60 till 26 900 lägenheter.
- Samlad bostadsyta är cirka 52 miljoner kvadratmeter.
- Samlad lokalyta är drygt 11 miljoner kvadratmeter.
- Totala fastighetsvärden är 709 miljarder kronor.

I SABO-företagens bestånd ingår, utöver vanliga hyresbostäder, även:

- 56 000 lägenheter i olika boendeformer för äldre.
- 6 900 lägenheter i särskilda boendeformer/bostäder för personer med funktionsnedsättning.
- 45 000 student- och ungdomsbostäder.
- 36 000 småhus med hyresrätt.

I år planerar medlemsföretagen att:

- Bygga 12 859 nya bostäder (en ökning med 30 % jämfört med 2017)
- Bygga om och renovera 19 131 bostäder (en ökning med 9,8 % jämfört med 2017)

Vill du veta mer? Gå in på:

allmannyttan.se

“Bostadsfrågan borde vara en av de viktigaste valfrågorna”

Det är bostadsbrist i 243 kommuner och 600 000 nya bostäder behöver byggas till och med 2025. Det politiska ansvaret för bostadsförsörjningen ligger i huvudsak på kommunerna och de tar ansvaret på flera sätt. För nästan alla kommuner är det egna allmännyttiga bostadsföretaget ett av de viktigaste verktygen för att ta detta ansvar.

Den svenska modellen för allmännyttans är unik. Det var efter andra världskrigets slut som förvandlingen av Sverige till ett modernt välfärdssamhälle påbörjades. Dåtidens bostadsbyggande präglades starkt av spekulativa vinstintressen och marknaden förmådde inte att producera de moderna bostäder som behövdes. Det blev nödvändigt för det offentliga att agera för att hela befolkningen skulle få tillgång till goda och sunda bostäder.

Nästan alla kommuner valde att starta ett eget allmännyttigt bostadsföretag som skulle erbjuda ett bra boende till rimliga kostnader för alla – oavsett inkomst, ursprung, ålder och hushållstyp. Man valde samtidigt bort alternativet med ”social housing” för låginkomsttagare. Det var ett medvetet ställningstagande för integration och emot en uppdelning mellan fattiga och rika, där de som inte lyckas på bostadsmarknaden hänvisas till socialbostäder av enklaste standard.

Mycket har hänt sedan 1940-talet. Många nya bostäder har byggts och bostadsstandarden har höjts väsentligt, till stor del tack vare allmännyttan. För den enskilda kommunen är en fungerande bostadsförsörjning helt nödvändig. En kommun som strävar efter tillväxt och vill vara attraktiv behöver erbjuda både mångfald och valfrihet när det gäller boende- och upplåtelseformer. Fler hyresbostäder behövs på en allt rörligare arbetsmarknad och för att studerande ska kunna bo på studieorten.

Ett eget bostadsföretag ger kommunen möjligheter att agera på den lokala bostadsmarknaden för att stärka kommunens utveckling i den allt hårdare konkurrensen om arbetstillfällen och arbetskraft. Nästan alla kommuner har därför valt att behålla och använda sitt eget allmännyttiga bostadsföretag. Självklart är det viktigt att kommunen har en uppfattning om vad man vill med sitt allmännyttiga bostadsföretag och vilken nytta det förutsätts tillföra kommunen och dess invånare.

Den konkurrens som finns mellan allmännyttig och privat hyresrätt stimulerar utvecklingen av attraktiva och prisvärda bostäder. Flera privata hyresvärdar inspireras av

allmännyttan och är beredda att ta ett större socialt ansvar. På mindre orter har allmännyttan gått före och visat att det kan vara lönsamt att bygga nytt och sedan har privata fastighetsägare följt efter.

För allmännyttan är det viktigt att ha ett varierat bostadsutbud som attraherar olika hyresgäster. Samtidigt erbjuder vi boende till människor med särskilda behov eller som av olika skäl har en svag ställning på bostadsmarknaden, ofta i samarbete med kommunen. Sänkta inkomstkrav vid uthyrning och sociala kontrakt utgör en väg in på den ordinarie bostadsmarknaden för fler. Kommunerna har också haft stor hjälp av allmännyttan för att få fram bostäder till nyanlända enligt bostättningslagen.

Sveriges kommuner står inför stora utmaningar på området – bostadsbrist, segregation och konsekvenser av klimatförändringar. Allmännyttan har goda möjligheter att axla sin del av ansvaret och utöver kärnverksamheten – att bygga och förvalta bostäder för alla – utveckla rollen som samhällsbyggare och möjliggörare.

I den här tidningen hittar du många exempel på vad allmännyttan gör och vilka frågor som är viktiga inför valet. Vill du veta mer kan du också hitta information på: bostadsvalet.se

Anders Nordstrand, vd för SABO

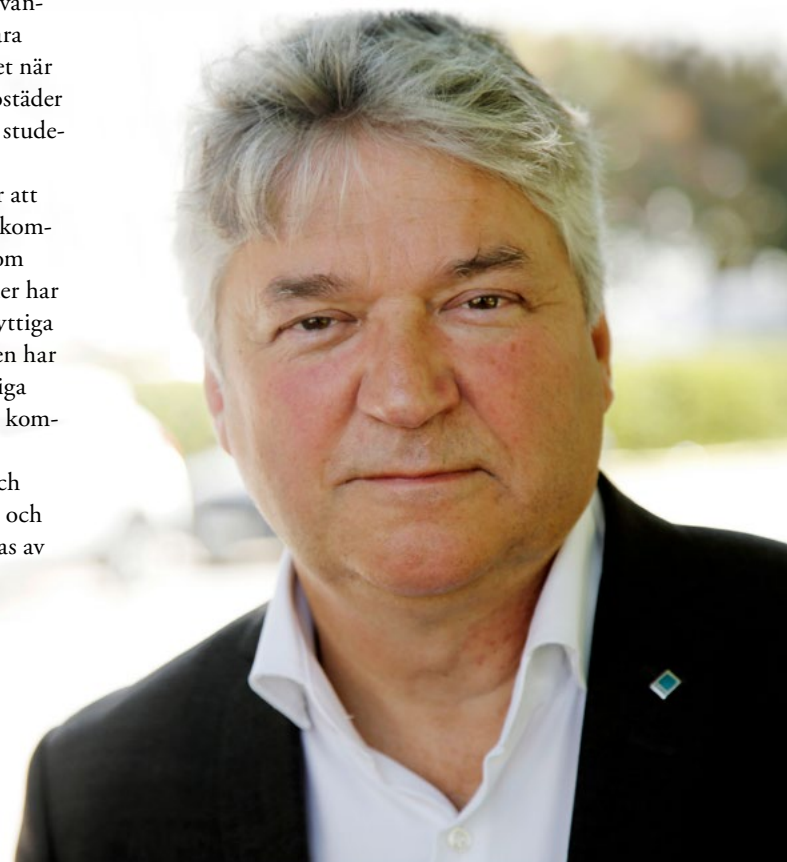


FOTO: TRULS BUSCH-CHRISTENSEN

– Sveriges kommuner står inför stora utmaningar när det gäller bostadsbrist, segregation och konsekvenser av klimatförändringar. Allmännyttan har goda möjligheter att axla sin del av ansvaret, säger Anders Nordstrand, vd för SABO.



Frågor om innehållet besvaras av:

Hanna Larsson, SABO
+46 8 406 55 00
info@sabo.se

www.sabo.se

SABO

Sveriges Allmännyttiga Bostadsföretag, är bransch- och intresseorganisation för mer än 300 allmännyttiga bostadsföretag. Vi bistår våra medlemmar så att de kan vara långsiktiga och konkurrenskraftiga aktörer på bostadsmarknaden. På så sätt bidrar vi gemensamt till en hållbar utveckling: ekonomiskt, miljömässigt och socialt.

Producerad av: TABLOID
Projektledare: Johan Olehäll
Skribenter: Anders Olow och Cecilie Östby.
Grafisk form: David Eliasson Repro:
Bildrepro Tryck: Sörmlands Grafiska
För information om bilagor kontakta
Johan Olehäll, tel: 0760-27 52 15

TABLOID

Besök oss på webben
www.tabloid.se



Mikael Dolietis är tillsammans med Egnahemsbolaget tillbaka på "mammans gata" och bygger bostadsrätter på Mercuriusgatan. "Vi ger dem som vill möjlighet att bo kvar när de bestämt sig för att ta steget till en egen ägd bostad", säger han.

Kommunen där allmännyttan bygger bostadsrätter i utsatta områden

Egnahemsbolaget har ett Robin Hood-tänk i sin portfölj och låter de projekt som går med plus, göra det möjligt att bygga i marknader som (ännu) inte är heta.

– Vi gör en investering i samhället på sikt, det har vi i ryggmärgen, säger Mikael Dolietis, vd för Egnahemsbolaget

Det var många som höjde på ögonbrynen och spådde förlust när Egnahemsbolaget började bygga i Gårdsten – ett då mer eller mindre utdömt bostadsområde i nordvästra Göteborg med hög arbetslöshet och hög social oro. Men Egnahemsbolaget såg något annat.

– När det finns möjlighet att köpa sin egen bostad och göra bostadskarriär i ett område, då skapar det en spänst och engagemang som ger positiva spiraler, säger Mikael Dolietis.

Nu – tio år senare – är det ingen som säger emot honom. Egnahemsbolaget är inne på sitt femte projekt i Gårdsten och sju andra kommersiella bostadsbolag har tillkommit.

Gårdsten är nu inne i den positiva spiral som Egnahemsbolaget ser i flera områden där de har projekt: När efterfrågan i ett område stiger vill fler aktörer vara med och utveckla området.

– Här har också vårt systerbolag Gårdstensbostäder gjort en fantastisk insats för att lyfta området, men vi ser oss definitivt som delaktiga i den positiva spiralen.

De som köper sin bostad har stabil inkomst, de engagerar sig i området de bor i och är med och påverkar närområdet genom sin bostadsrättsförening. Därmed



Att bygga och sälja bostadsrätter och eget ägande i områden som domineras av hyresrätter är smart, menar Mikael Dolietis.

– Det är ett bra verktyg för att få ett hållbart samhälle och ett mer integrerat Göteborg. Med fler som äger så slutar medelinkomster i området att falla. En del kallar det för gentrifiering. Jag kallar det utveckling.

blir de också en intressant grupp som ger underlag för skolor, handel och service.

– Det blir en uppgradering av hela området och effekterna smittar av sig även på värdet på hyresfastigheterna i ett utvecklingsområde och när värdet stiger, ger det också större möjligheter för att rusta upp och renovera, säger Mikael Dolietis.

Mikael Dolietis har all relevant forskning i ryggen som visar att de bostadsområden som mår bäst har blandade upplåtelseformer. Men hjärtat dunkar också extra hårt av egen erfarenhet. Efter föräldrarnas skilsmässa när Mikael var i tioårsåldern flyttade han med sin mamma och syskon till Mercuriusgatan i Bergsjön.

– På sätt och vis gjorde vi en motsatt klassresa, eftersom vi hade det gott ställt före skilsmässan och sedan fick det sämre. Jag minns det väl och känner därför starkt för människor som kämpar för att få var-

dagen att gå runt, säger Mikael Dolietis.

Bergsjön är klassat som särskilt utsatt område.

– Men här, precis som på många andra platser, gillar många sitt område och vill bo kvar. Här har man sin familj och sina vänner och barnens skola.

Nu bygger Egnahemsbolaget sextio bostadsrättslägenheter på Mercuriusgatan.

– Visst är det kul att vara tillbaka och utveckla "mammans gata". En del undrar vem som ska ha råd att köpa här. Och visst är medelinkomsten betydligt lägre än i centrum. Men det är faktiskt 21 procent av de boende här som räknas som medel- eller höginkomsttagare. Vi ger dem som vill möjlighet att bo kvar när de bestämt sig för att ta steget till en egen ägd bostad. Sen blir det ju billigt för att vara nyproduktion i Göteborg, så jag hoppas vi lockar till oss lite nya Bergsjönbor också, säger Mikael Dolietis.

På frågan om varför det här är ett så ovanligt grepp inom allmännyttan svarar Mikael Dolietis:

– Det undrar jag också. Jag brukar tänka: Varför gör inte fler kommuner så här?

Att ha ett allmännyttigt bolag för att bygga och sälja bostadsrätter och småhus i utvecklingsområden gör gott för hela samhället. Vi gör något fantastiskt bra för Göteborg.



www.egnahemsbolaget.se



– När jag ser livet i området, hur familjer flyttar in, barnen springer och leker och folk trivs, så känns det helt fantastiskt, säger Dan Sandén, vd för Skövdebostäder.

BONDGÅRDSNÄRA PASSIVHUS MED PRESSADE HYROR

Utmaningarna att bygga Aspö Eko-logi har varit många. Det är inte lätt att bygga i vattenskyddat område, ta hänsyn till jordbruksmark och dessutom bevara ett älskat fritidsområde. Men nu står det färdigt och de sista hyresgästerna flyttade in i januari.

➔ – Det är ett modernt ekobykoncept där vem som helst kan flytta in utan att det ställs några särskilda krav; bara genom att bo här bidrar du positivt till klimatet genom våra hårda miljökrav på området, säger Dan Sandén, vd för Skövdebostäder.

Historien om Eko-logi börjar 30 år tillbaka i tiden när en delegation från Skövdebostäder var på studiebesök i Tingbjerg utanför Köpenhamn. Delegationen blev begeistrad över hur man byggt bostadsområdet mitt i naturen bland jordbruk och djur och kunde inte få tanken ur huvudet att man borde kunna bygga något liknande i Skövde.

– Aspö Gård ligger på cykelavstånd från de flesta av våra bostadsområden i Skövde. Allmännyttan köpte gården och anställde bonden och drev jordbruket ända fram till 2004. Därmed skapade vi också en fritidssoas för alla våra hyresgäster, säger Dan Sandén.

Hit kunde barnen åka på utflykt och vara med i processen kring jordbruket. Här kunde de klappa kor och lära sig var maten kommer ifrån.

Men Dan Sandén ville mer. Han såg framför sig hur man skulle kunna bygga ett ekologiskt mönstersamhälle i miniatyr med klimatsmarta lösningar och med naturnära bostäder. Idén stötte på motstånd. Tiden var ännu inte i fas för att satsa. Miljöföreningar kunde

inte se hur man skulle klara av att bygga tillräckligt miljövänligt och boende i Skövde såg framför sig hur bostäderna skulle förstöra fritidssoasen i staden.

– I vanliga fall får man räkna med att ett nybygge tar upp till fem år. För Aspö Eko-logi tog det fjorton, säger Dan Sandén.

Förädlad idé

Detaljplaner överklagades och ovanligt mycket synpunkter kom in som skulle ändra den ursprungliga idén. Nu när alla boende äntligen har flyttat in är Dan Sandén bara glad över att idén påverkats och därmed förädlats.

– När man drivit en sådan här process är det en kick att se att det blev ännu bättre än man trodde, det har blivit något alldeles extra. När jag ser livet i området, hur familjer flyttar in, barnen springer och leker och folk trivs, så känns det helt fantastiskt, säger han.

I dag hörs enligt Dan Sandén inga röster som tycker det är dåligt. Tvärtom höjs hyllningsrop från såväl miljövänner som hållbarhetsexperten. Aspö Eko-logi har belönats med SABO:s hållbarhetspris 2017 och har fått stå som exempel i en film som FN tagit fram om särskilt väl utfört byggande ur miljöhänsyn. Dessutom tar man emot minst ett studiebesök i veckan från andra bostadsbolag och kommuner.

– Det blev mycket bättre än jag hade tänkt. En av

Byggt med hårda miljökrav och möjlighet att sätta rimliga hyror

6 HÅLLBARA PRINCIPER PÅ EKO-LOGI

- Aspö Eko-logi är först med att kombinera tre olika miljöcertifieringar: Miljöbyggnad Guld, passivhusstandarden FEBY12 och Svanen.
- Området har 242 lägenheter och har kostat 440 miljoner kronor.
- Träfasaderna är värmebehandlade och behöver inte underhållas, lertegel och solcellspaneler på taken.
- Tillgång till odlingsplats i växthus och de som vill odla mer kan hyra kolonilott.
- Hyresgästerna har tillgång till elbilspool och cykelpool.
- Alla är välkomna. Gruppboende, trygghetsboende finns och även bostäder för nyanlända.

de saker jag är mest stolt över är att vi lyckats bygga ett område med hårda miljökrav, tre certifieringar, och det till en produktionskostnad som ger möjlighet att sätta rimliga hyror, säger Dan Sandén.



VARBERGS
BOSTAD

Varbergs Bostad storsatsar

En ny stadsdel på Varbergs bästa läge

Varberg är en av landets attraktivaste och snabbast växande kommuner. För att möta det stora behovet av bostäder gör Varbergs Bostad sin största nybyggnadssatsning i modern tid. Nu utvecklas det gamla miljonprogramsområdet Sörse till en ny stadsdel och Varbergs nya entré – på ett av stans naturskönaste och bästa lägen.

Kommunen har som mål att Varberg ska vara "Västkustens kreativa mittpunkt" 2025. Det är en vision som vi delar. Men för att förverkliga visionen måste vi ge fler möjligheten att bosätta sig här. Som kommunalt bostadsbolag har Varbergs Bostad en nyckelroll i Varbergs framtida utveckling. Vi bidrar därför till utvecklingen genom att både bygga nytt och genom att förtäta nuvarande bostadsområden. Totalt planerar vi att bygga drygt 1200 nya bostäder de kommande tio åren.

Att förnya och utveckla det gamla 60-talsområdet på Sörse är ett av många exempel på den starka framtidstro som präglar Varberg. Här finns redan 915 bostäder omgivna av en fantastisk natur nära havet. Sörse är olikt landets flesta miljonprogramsbbyggen. Här handlar det inte om tätt byggda höghus, utan om ett område som domineras av lägre bostadshus, som omges av stora, lummiga grönområden.

Och nu ska alltså "Gröna Sörse" – som det kallas i folkmun – ge ännu fler chansen att få ett modernt och bra hem i denna natursköna boendemiljö.

Utvecklingen av Sörse görs i tre etapper. Den första är redan klar. Detta i form av två fastigheter på Sörseäng med sammanlagt 43 lägenheter där det var inflyttning 2013. Samtidigt utvecklades grönområdena så att Varberg fick en ny stadsdelspark.

Förra året sattes spaden i marken för den andra etappen på Västra Sörse och den 1 maj 2019 är de första 32 lägenheterna inflyttningsklara. Totalt byggs 224 lägenheter, som fördelas på elva hus med en egen karaktär, men samtidigt är utformade så att de ska smälta in i den nuvarande bebyggelsen. Lägenheterna blir en blandning av såväl ettor, tvåor, treor som fyror. Inflyttning kommer att ske i olika etapper fram till 2021.

I den nya stadsdelens sista etapp byggs 300 nya lägenheter på Södra Sörse. Där ligger byggstarten några år framåt, eftersom arbetet med att ta fram en ny detaljplan fortfarande pågår.

En av Varbergs Bostads viktigaste målsättningar är att arbeta för en hållbar samhällsutveckling. Därför går miljötankandet som en grön tråd genom hela framtidsprojektet på Sörse.

Vi bygger framtidens Varberg – och bra boenden till ännu fler.

Varbergs Bostad. En aktiv samhällsaktör. En trygg hyresvärd.

www.vastrasörse.se



FOTO: CRELLE EKSTRAND

ALLMÄNNYTTANS INNOVATIONSLABB SKA SPRIDA GODA MODELLER

Mötesplatsen Portalen i Norrköping hör till de många verksamheter i landet där deltagarna får stöd på sin resa till egen försörjning, bland annat genom studiecirklar. Från vänster: Lasse Fredriksson, Ibrahim Kanhoush och Fadi Makhoul.

Goda exempel på integrationsinsatser i allmännyttiga bostadsbolag och i civilsamhället finns över hela landet. SABO har vaskat fram fyra projekt som har potential att utvecklas till något bra som nu blir innovationslabb för att minska segregationen. Labben ska fokusera på fyra huvudområden: minskad långtidsarbetslöshet, höjda skolresultat, minskad brottslighet och ökad samhällsservice.



– Bostadsbolagen behöver bli modigare och gå utanför sin komfortzon och våga se sin roll på ett nytt sätt, säger Anna Kanervo, projektledare för Allmännyttans innovationslabb.

Innan Anna Kanervo rekryterades till SABO arbetade hon på allmännyttiga Hyresbostäder i Norrköping i integrationsprojektet Portalen som har till syfte att få arbetssökande och nyanlända i Hageby att komma ut i arbete.

– Portalen bygger inte på integrationsstrategier och

forskning på någon abstrakt, hög nivå. Det bygger på de konkreta behov som finns där. Deltagarna fick svara på två frågor när de kom: Hur skulle du vilja försörja dig och vad är det som hindrar dig? Utifrån de svaren byggde vi verksamheten, säger Anna Kanervo.

Olika initiativ finns inom väldigt många bostadsbolag runt om i landet. Nu vill SABO med finansiering av Vinnova arbeta med metodutveckling och sprida bra metoder som medlemsbolagen kan använda i sina verksamheter.

Riva hinder

– Det som bland annat hindrar goda integrationsexempel från att spridas i dag är att många vill bygga sitt eget sandslott. Men vi har inte tid att uppfinna hjulet gång på gång. Att inspirera varandra är bra, men det räcker inte. Vi vill bidra till att riva de hinder som finns för att våra medlemsbolag ska kunna göra ännu mer, säger Anna Kanervo.

I socioekonomiskt utsatta områden är det många som befinner sig långt från arbetsmarknaden och långt från det övriga samhället. Första steget ur utsattheten i riktning mot integration är för många att lära sig språket för att ha möjlighet att få ett jobb.

– Jag pratade med en kollega som är säkerhetsansvarig på ett bostadsbolag som påpekade att säker-

INNOVATIONSLABB

Allmännyttans innovationslabb är ett samarbete mellan SABO, Hyresgästföreningen, Malmö universitet, Sustainable Innovation, Norrköpings kommun och Hyresbostäder i Norrköping med finansiering från Vinnova. Det icke vinstdrivande företaget Sustainable Innovation sköter den administrativa projektledningen. Vinnova bidrar med 4,8 miljoner kronor och projektet pågår i två år.

hetsfrågor inte längre enbart handlar om till exempel brandskydd och låssystem. De senaste fem-tio åren har säkerhet handlat om sociala frågor som trångboddhet och bostadsbrist som leder till psykisk ohälsa och utmaningar mellan grannar, säger Anna Kanervo.

Kanske är det en relevant fråga att ställa om det verkligen är bostadsbolagens ansvar att stävja kriminalitet och öka välbefinnandet hos sina hyresgäster. Borde inte ansvaret ligga någon annanstans i samhället?

– Det är inte vårt ansvar men ligger i vårt intresse. I allmännyttans uppdrag ligger både att ta samhällsansvar och vara affärsmässiga. Vi har världens chans att göra skillnad i samhället och vet att våra insatser gör skillnad. Dessutom är det både möjligt och gynnsamt företagsekonomiskt.

– Men jag vill också trycka på att allmännyttan inte kan göra detta själv; alla aktörer med sina resurser behövs. Vi kommer inte att bryta segregationen om inte alla aktörer tänker nytt och vågar göra saker tillsammans och på nya sätt, säger Anna Kanervo.

FOTO: CHERSTIN ANDERSSON/SABO



– Vi har världens chans att göra skillnad i samhället, säger Anna Kanervo, projektledare för Allmännyttans innovationslabb.

Våra hyresgäster känner sig trygga!

Med kommunalt anställda trygghetsvårdar erbjuder Bostadsbolaget i Mjölby trygghetsboende som en flexibel övergång mellan vanlig lägenhet och biståndsprovat boende. Pågående nyproduktion bokas snabbt av en växande kö till den populära boendeformen.

– Efter att ha bott här ett tag är de många som minskar på sitt bistånd från hemtjänsten. De blir piggare och klarar mer själva helt enkelt, säger trygghetsvården Annelie Rydell på Trygghetsboendet Buren-sköld i Mjölby.

Annelie är en av tre trygghetsvårdar som är anställda av Mjölby kommun för att bistå de boende på trygghetsboendet med gemensamma aktiviteter och att bryta ofrivillig ensamhet.

– Att få vara en i gänget när man själv har lust betyder väldigt mycket. Här vet de att det finns folk som bryr sig, det ger trygghet, säger Annelie.



VD Torbjörn Olsson, Bostadsbolaget i Mjölby.

Bostadsbolaget i Mjölby kommun är ett helägt kommunalt bostadsbolag. Samarbetet med kommunen om bemannade trygghetsboenden har pågått sedan 2011 och blivit mycket efterfrågat.

– Vi har upp till 5 års kö till 91 lägenheter i trygghetsboenden och vi nyproducerar nu 25 lägenheter som blir

klara för inflyttning i oktober 2019, säger Torbjörn Olsson, Bostadsbolagets VD. Vi har färdiga planer på att bygga trygghetsboenden på fler ställen i kommunen för att motsvara en allt större efterfrågan.

Kön till trygghetsboende är inte behovsprövad.

– Vi kan enbart gå på kötid, vi har ingen kompetens att bedöma behovet hos den enskilde hyresgästen, säger Torbjörn Olsson.

Boendeformen är riktad till äldre som har god förmåga att klara sig själva men uppskattar möjligheten till social samvaro och aktiviteter samt tryggheten i att det ofta finns personal i huset. Hemtjänst och trygghetslarm fungerar precis som i andra egna boenden.

Bostadsbolaget försöker möta de äldre hyresgästernas behov även i det övriga beståndet. Genom att upplåta möteslokaler för seniora grupper i kommunal och föreningsregi skapas flera regelbundna sociala aktiviteter. Även dessa mötesplatser är ett sätt att motverka ensamhet och otrygghet.

– Vi tycker att vi har hittat fungerande former som stämmer bra med efterfrågan och ett smidigt samarbete med kommunen, säger Torbjörn Olsson.



– Det bästa är att det finns mycket aktiviteter men att vi bestämmer själva vad vi vill vara med på. Och så är personalen helt underbar! De är oerhört viktiga för oss, säger Hagar Olsson boende på Trygghetsboendet Buren-sköld i Mjölby.



Bostadsbolaget

www.mjolbybostad.se

Social hållbarhet är vår styrka

Telge Bostäder och Telge Hovsjö, Södertäljes kommunala bostadsbolag har stort fokus på socialt hållbarhetsarbete. Det handlar om att skapa arbetstillfällen, öka boinflytandet och utveckla mötesplatser i stadsdelarna där de äger fastigheter.

– För oss är det viktigt att skapa trivsel, trygghet och delaktighet för våra hyresgäster. Vi vill involvera de boende och minska segregationen, vilket vi också lyckats med, säger Juan Copovi-Mena, Affärsområdeschef och vd, Telge Bostäder och Telge Hovsjö.

Det kanske mest kända exemplet är arbetet i stadsdelen Hovsjö. Här omvandlade man en skola till en lokal mötesplats och engagerade hyresgästerna i området. Mötesplatsen döptes till Hovsjö Hub, efter engelskans ord för nav, runt vilket allting snurrar. I dag finns här café, fritidsgård, bibliotek, konferensanläggning, ett flertal företag och organisationer såsom El Sistema samt Telge Hovsjös kontor och reception. Här finns nu framtidshopp och engagemang.

– Den absolut största framgångsfaktorn är att Telge Hovsjö hela tiden involverat och engagerat de boende. Att skapa delaktighet och stolthet är viktigt för att våga tro på framtiden, säger Juan Copovi-Mena.

Skapar arbetstillfällen

Ett annat exempel är deras portvaktssatsning. Här projektanställs boende i områdena som under två år får arbeta med att sköta om fastigheterna och närmiljön. Bolaget får representanter på plats samtidigt som de anställda får utbildning



Hovsjö Hub, en mötesplats fylld av aktiviteter, företag och människor som tillsammans vill utveckla området.

och erfarenhet och sedan kan söka sig vidare ut i arbetslivet.

Man skapar även arbete åt ungdomar under sommarmånaderna, i år till 550 ungdomar.

Andra exempel på sociala hållbarhetsområden man tidigare drivit är: Hovsjönatt – där unga vuxna nattvandrar under helgerna, Mötesplats Fornhöjden, nattvandringar i Lina Hage och Fornhöjden samt läxhjälp till elever så att de ska få gymnasiebehörighet.

Se till behoven

För att lyckas skapa social hållbarhet är det viktigt att man ser till vilka behov som varje enskilt område har och hur



– Social hållbarhet är vår styrka, säger Juan Copovi-Mena, affärsområdeschef och vd, Telge Bostäder och Telge Hovsjö.

man fyller det med passande aktiviteter och verksamheter som leder till integration förklarar Juan Copovi-Mena.

– Man kan inte bara kopiera en verksamhet rakt av. Vi tar lärdom från de olika verksamheterna och tillämpar idéerna i andra områden för att komma till rätta med de problem vi har där. Man måste hela tiden arbeta långsiktigt och där är stadsdelsutveckling en viktig del, säger han och betonar att om man ska lyckas hela vägen måste man komma tillrätta med den svarta bostadsmarknaden.

– Så länge som den finns försvårar det integrationsarbetet.

Nästa satsning på tur i Hovsjö är ett nytt rörelse- och aktivitetsområde med fokus på att nå kvinnor. I stadsdelen Lina pågår iordningställandet av en ekosystemtjänstlinga för fullt, liksom en lokal mötesplats. Senare under året kommer man också att hbtq-certifiera sig vilket rimmar bra då social hållbarhet är ledstjärnan i Telge Bostäder och Telge Hovsjös arbete.



Telge Bostäder och Telge Hovsjö

Hyresgäster tryggare än vad medierna beskriver

Gävle upplevs tryggare än du tror. Bland Gavlegårdarnas hyresgäster har trygghetskänslan till och med stigit år efter år. Speciellt i de så kallade miljonprogramsområdena.

– Faktum är att ingen har känt sig så trygg som nu i miljonprogramsområdena på 30 år, säger Cathrine Holgersson, vd för Gavlegårdarna. Medierna är för ensidigt negativa.

I tretton år har Gavlegårdarna frågat sina hyresgäster hur de upplever trygghet där de bor. Samma frågor år efter år, vilket är det bästa underlaget man kan ha om siffror ska jämföras och statistik presenteras. Och svaret är att fler och fler faktiskt upplever sig allt tryggare – år efter år.

– Vi har en oerhört bra statistik i Gävle, säger Cathrine Holgersson.

Men bilden som medierna ger är en annan. Det skrivs om oroligheter i särskilt utsatta områden, narkotikahandel, gängkriminalitet, rädsla.

– Inget är svart eller vitt, men bilden i medierna är alltför negativ. När vi hade fått nya färskare och positiva siffror över hur våra hyresgäster upplever tryggheten i våra områden och presenterade dem i ett pressmeddelande var det ingen av lokaltidningarna som nappade.

Gavlegårdarna, som fyller 101 år i år, är den äldsta allmännyttan i Sverige och förvaltar 14 500 lägenheter. Cirka 70 procent av alla hyreslägenheter i Gävle kommun finns inom Gavlegårdarnas bestånd, varav nästan hälften av fastigheterna är en del av miljonprogrammet.

Här bor ca 30 000 människor så visst uppstår problem, men för Gavlegårdarna är bostadssocialt arbete inget nytt, och förra året uppgav 77 procent av hyresgästerna att de kände sig trygga, vilket är en ökning med drygt 5 procent sedan 2005. Andersberg och Öster, områden som inte sällan får andra rubriker i medierna, är stadsdelar där siffran ökat ännu mer, mellan 9–19 procent.

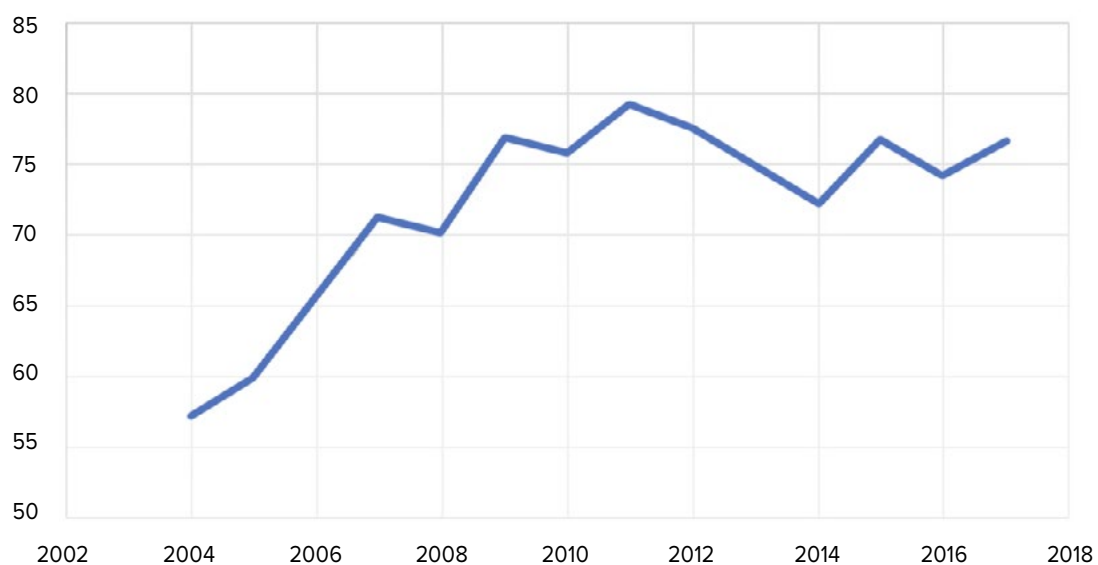
– Utgifterna för skadegörelse har mer än halverats, säger Cathrine Holgersson. Jag hör våra fastighetsskötare säga att de inte kan minnas när de behövde byta en sönderslagen förräddörr sist.

Cathrine Holgersson blundar inte för verkligheten och är inte ute efter att skönmåla bilden av problemen i stadsdelarna, men hon vill ge en rättvis bild.

Vad är då trygghet? Det har gjorts många studier om vad trygghet är och det varierar för olika personer. Det kan vara från att ha ett arbete och inkomst, till att sjukvården fungerar, men även att det inte sker brott där personerna bor. För Gavlegårdarnas hyresgästers del handlar det mycket om bostaden. I en bra livsmiljö känner man sig trygg och trivs i sitt hem, men livsmiljön är inte bara inom väggarna, den upplevs i området, på parkeringsplatsen eller på gångvägarna till och från hemmet.

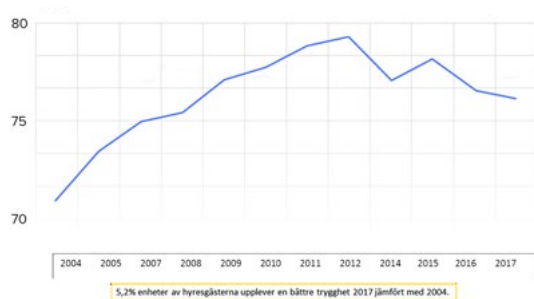
Det finns rent fysiska saker man kan göra för en bättre trygghet; se till att det finns belysning när det är mörkt, att det inte finns skymmande buskar med dold utsikt, men också att utemiljön kring bostadsområdena är välskött. Men minst lika viktigt är de ”mjuka”

Trygghetsindex i miljonprogramsområdet Öster



Trygghetsindex

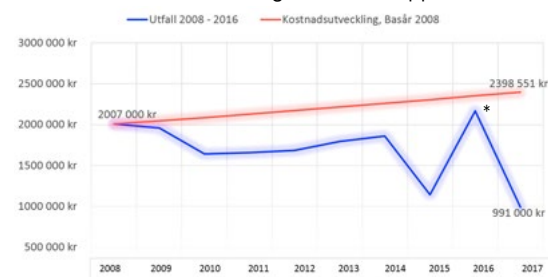
Hur hyresgäster upplever trygghet över tid.



5,2% enheter av hyresgästerna upplever en bättre trygghet 2017 jämfört med 2004.

Inbrott skadegörelse

Den ekonomiska utvecklingen som är kopplad till ”mindre brott”.



* Enstaka händelse med stor påverkan.

värdena – de som gör att grannarna ser varandra, hejar på varandra och är stolta över sitt område.

Gavlegårdarnas bosociala arbete sker ofta tillsammans med flera olika föreningar och andra samarbetspartners; från läxhjälsprojekt, sommarjobb för ungdomar som bor i områdena till utbildning i hur man miljömässigt bäst sorterar sitt avfall.

Naturligtvis tar det längre tid för de bosociala effekterna att verkligen synas, men på sikt är det de som ökar upplevelsen av tryggheten.

– Jag skulle vilja att bilden av den levande trygga stadsdelen vore lika intressant att berätta om som enstaka skottlossningar, säger Cathrine Holgersson. 99,5 procent av våra hyresgäster betalar sina hyror i tid och i vardagen pågår livet grannar emellan för en bättre tillvaro.

– Men vi älskar att sätta etiketter och att beskriva bostadsområdet som något kallt, farligt och otryggt känns enklare och skapar bättre rubriker – även om det inte är den sanna bilden hos dem som faktiskt lever där.

Gavlegårdarna ska bygga 750 lägenheter till 2020. I år blir 338 nya lägenheter klara i bland annat Villastaden, Sörby, Hemsta och Sättra. Outnyttjade kvarterslokaler i Andersberg blir nya lägenheter och ett nytt trygghetsboende byggs i Bomhus.



– Jag skulle vilja att bilden av den levande trygga stadsdelen vore lika intressant att berätta om som enstaka skottlossningar, säger Cathrine Holgersson, vd för Gavlegårdarna.



GAVLEGÅRDARNA

www.gavlegardarna.se



Växande världscentrum

För den som arbetar med kraftöverföring på hög nivå är Ludvika ett självklart världscentrum, där ABB lockar medarbetare från hela världen för att behålla sin tätposition. Det bidrar i sin tur till framtidstro, högt uppsatta mål och tillväxt inom kommunen.

Ludvika kommun har det som storstaden inte har. Här är allt nära och okomplicerat – både när det gäller kommunala beslut och att fysiskt ta sig någonstans. Långbänkar och bilköer, anonymitet och bostadsbrist är inte vår melodi.

Barn och ungdomar är framtiden. Just nu byggs

flera nya förskolor och en helt ny skola för 350 elever i årskurserna F-6. Ludvika stad firar 100 år under hela 2019 och ansöker samtidigt om utmärkelsen Årets stadskärna, och det syns tydligt på utvecklingen i centrum.

Näringslivet går bra och expanderar. Det finns lokaler för fler företag, liksom mark att etablera sig på. Det byggs bostäder och det finns gott om fina platser för mer byggande!

Vill du vara med och bygga Ludvikas framtid?

Hör av dig till oss

Ulf Rosenqvist

VD, Ludvika kommunfastigheter AB
och LudvikaHem AB | Telefon: 0240-869 10
E-post: ulf.rosenqvist@ludvika.se

Hans Gustavsson

Marknadschef, Ludvika kommunfastigheter AB
och LudvikaHem AB | Telefon: 0240-869 20
E-post: hans.gustavsson@ludvikahem.se

ludvika.se | ludvikakf.se | ludvikahem.se



NYBRO BOSTADS AB

INTEGRATION - ÄLDREOMSORG - NYPRODUKTION



Fryshuset - för våra unga, blivande hyresgäster

Vi arbetar aktivt för att stärka våra bostadsområden och har sedan september 2016 ett väl fungerande samarbete med Fryshuset. Verksamheten bidrar också kraftfullt till integration i våra områden.

Fryshuset anordnar aktiviteter för barn och ungdomar både på kvällstid, helger och under sommarmånaderna. Vi ser ett stort värde i att unga får en meningsfull och aktiv fritid och på så sätt även få rätt förutsättningar för att lyckas längre fram i livet.

Kvarnbacken - ett boende för våra äldre

Det är viktigt att alla våra kommuninvånare har ett bra boende. Ibland behövs det lite extra omsorg och därför bygger vi ett modernt demensboende anpassat för äldreomsorgens behov.



Boendet innehåller alla de tekniska lösningar som kan underlätta både för den boende och för personal. Kvarnbacken är byggt för framtiden och anpassat till 2020-talet.

Nybyggnation - för att möta efterfrågan

Nybro kommun är en kommun i tillväxt och de senaste åren har efterfrågan på hyresbostäder ökat kraftigt i Nybro. För att möta marknadens behov har vi det senaste åren skapat tt 50-tal nya lägenheter.

I vårt senaste projekt bygger vi nu 2:or och 3:or, totalt 58 hyresrätter, centralt i Nybro.





Det allmännyttiga bolaget Halmstads Fastighets AB, HFAB, har en egen arbetsförmedling och ställer sociala krav på sina entreprenörer att ta emot HFAB:s hyresgäster som praktikanter. Konceptet har visat sig vara vinnande.

– Ingen uppfattar mig som att jag kommer från en myndighet utan som en jobbskapare. Det känns oerhört tillfredsställande, säger Per Thronée, som är arbetsförmedlare hos HFAB i samarbete med Arbetsförmedlingen i Halmstad.

➔ Per Thronée har varken klara direktiv eller är bunden av konventionella arbetsmetoder. HFAB:s arbetsförmedling är öppen för alla som bor inom bolagets bostadsbestånd och Per Thronée har tillåtelse att experimentera och prova nytt för att hjälpa alla de hyresgäster som vill att få ett jobb. Bland annat har HFAB en rekryteringsbuss som han åker ut med till bostadsområdena för att erbjuda rekryteringsträffar.

I vissa av HFAB:s bostadsområden är nästan hälften långtidsarbetslösa med små möjligheter att ta sig in i samhället på egen hand. Med tanke på de resultat som HFAB kunnat visa under de senaste åren när det

gäller att ordna jobb åt långtidsarbetslösa, så har Per Thronée fog för att känna sig stolt (se faktaruta).

För tio år sedan inledde HFAB ett EU-projekt för att få ner arbetslösheten i kommunen i samarbete med Arbetsförmedlingen i Halmstad. Dåvarande vd för HFAB, Terje Johansson, i dag vd för bostadsbolaget MKB i Malmö, påpekade att eftersom projektet föll så väl ut, så borde HFAB anställa en egen arbetsförmedlare. Förslaget togs först emot med häpen tystnad av styrelsen; kunde man göra så?

Men så blev det och Per Thronée rekryterades och blev anställd till 90 procent av HFAB och behöll tio procent på Arbetsförmedlingen för att kunna ha tillgång till

de administrativa systemen. Sedan dess har HFAB genomfört flera egna projekt för att få fler i arbete.

Erbjud praktikplats

Samtidigt började HFAB ställa sociala krav i upphandlingar som innebär att oavsett om upphandlingen handlar om att bygga en ny fastighet eller att bedriva lokalvård eller fastighetsskötsel, ska entreprenören erbjuda HFAB:s hyresgäster praktikplats.

– När vi började med det här bjöd vi in entreprenörerna till en dialog och ställde frågan: Om vi väljer att ställa sociala krav, kommer ni att lämna anbud då. Tjugo personer kom på dialogmötet och var positivt



FOTO: CHRISTEL LIND

nyfikna och ställde frågor, men alla la inte anbud, säger Frida Wahlin, upphandlare på HFAB.

Per Thronées uppgift är att sälja in hyresgästen som praktikant. I och med de sociala kraven i avtalen, så vet han att han har en dörr öppen hos entreprenören. Just nu är det hög produktion i byggbranschen och möjligheterna att få en praktikplats inom olika områden är stor: Det behövs snickare, plattsättare, betongblandare, målare, lokavårdare, trädgårdsmästare, inflyttningsvärdar med mera.

Rekryteringsförfarandet till praktikplatserna har utvecklats och det är företagen som har det sista ordet när det gäller vem som får praktikplatsen. Per Thronée sköter den första urvalsprocessen och presenterar sedan ett antal kandidater att välja mellan.

– Självklart har det hänt att rekryteringar gått snett. De gånger det har hänt handlar det bland annat om att det saknas en grundförståelse för de regler eller normer som gäller på arbetsplatsen. Då är det viktigt att vi har beredskap och rutiner för att rätta till det. Om vi lämnar entreprenörer i sticket kanske de inte kommer tillbaka. De flesta är öppna för ny dialog och förstår att det inte alltid går spikrakt. Sånt är ju livet, säger Per Thronée.



Per Thronée är arbetsförmedlare hos HFAB i samarbete med Arbetsförmedlingen i Halmstad.

Kortare etableringstid för nyanlända

- För utrikesfödda som anlände till Sverige 2011 har det tagit fem år innan ungefär hälften var i arbete.
- Samma siffra för de som anlände 2007 var nio år, och har legat mellan sju och tio år sedan sent 90-tal, visar en rapport från SCB.

HFAB har haft flera egna projekt i samarbete med Arbetsförmedlingen i Halmstad med olika grupper i fokus och har kunnat förkorta etableringstiden för nyanlända till två år:

- Projektet "Nya vägar till arbete" för arbetssökande mellan 18 och 65 år pågick 2011-2013. Per Thronée träffade 395 hyresgäster varav 103 fick jobb. 53 tillsvidareanställningar (heltid), 25 visstidsanställningar minst 6 månader (heltid), 25 timanställningar (deltid).
- Projektet "Jobb1" för unga mellan 18 och 26 år pågick 2013-2015. 202 ungdomar var med i projektet och 84 fick jobb. 43 tillsvidareanställningar (heltid), 20 visstidsanställningar minst 6 månader (heltid), 21 timanställningar (deltid).
- Projektet "Välkomstjobb" för nyanlända pågick 2016-2017. 106 fick praktikplatser varav 60 fick jobb. 19 tillsvidareanställningar (heltid), 21 visstidsanställningar minst 6 månader (heltid), 20 timanställningar (deltid).

Självklart har det hänt att rekryteringar gått snett. Då är det viktigt att vi har beredskap och rutiner för att rätta till det. Om vi lämnar entreprenörer i sticket kanske de inte kommer tillbaka."



– Med allmännyttan har vi ett unikt redskap för ett bättre boende, säger Jörgen Mark-Nielsen, utredningsansvarig, och Hanna Larsson, bostadspolitisk expert på SABO.

”ALLA BEHÖVER ETT HEM”

Ett bra boende som gör att livet fungerar för alla hyresgäster. Trygga och attraktiva stadsdelar med god service och bostäder som passar olika hushåll. Det är lite av nyttan med allmännyttan, anser Jörgen Mark-Nielsen, utredningsansvarig, och Hanna Larsson, bostadspolitisk expert på SABO.

– Alla behöver ett hem. För att så många som möjligt ska kunna efterfråga en lägenhet måste byggpriserna pressas och socialt utsatta områden och människorna som bor där måste stärkas, säger de.



I stora delar av landet är det brist på bostäder, framför allt på större orter. Boverket har räknat fram att det behövs 600 000 nya bostäder till år 2025. För närvarande byggs det också en hel del nya hyresbostäder.

– Problemet är att det som byggs är för dyrt och många har helt enkelt inte råd att betala de höga hyrorna – det tar allt längre tid att få de nya bostäderna uthyrda. Därför är det så viktigt att pressa byggpriserna, säger Hanna Larsson.

Sverige har haft de högsta kostnaderna för nyproduktion i EU i elva år, enligt Eurostat, EU:s statistiska centralbyrå. En förklaring är att konkurrensen i stort sett är obefintlig. En handfull stora byggjättar står för 70 procent av de 30 största byggbolagens totala omsättning, enligt en rapport från Konkurrensverket (2015:4).

– Ett sätt att förbättra situationen är att skapa större konkurrens på den svenska byggmarknaden genom att låta utländska aktörer vara med i upphandlingar, säger Jörgen Mark-Nielsen.

En annan åtgärd som staten kan vidta är att se till

att det blir rättvisa ekonomiska villkor mellan det hyrda och det ägda boendet (se artikel på sid 20).

Riksdagens mål för bostadspolitiken är långsiktigt väl fungerande bostadsmarknader där konsumenternas efterfrågan möter ett utbud av bostäder som svarar mot behoven. För att detta mål ska uppnås måste vi se till att det som byggs matchar behoven och samtidigt öka konsumenternas möjligheter att efterfråga bostäder.

Trösklar måste sänkas

Men allt fler låginkomsttagare, äldre personer, unga vuxna som vill flytta hemifrån och nyanlända har svårt att efterfråga bostäder. Även de som har råd att betala en relativt hög hyra kan ha svårt att få ett eget hyresavtal på grund av att hyresvärdarna ställer för höga krav. För att fler ska kunna teckna egna hyresavtal behöver trösklarna sänkas, menar Hanna Larsson.

– Flera av de allmännyttiga bostadsföretagen har slutat ställa krav på fast anställning. På många håll har man sänkt inkomstkravet och erfarenheterna vi-

sar att de nya hyresgästerna inte är sämre på att betala hyran än andra, säger Hanna Larsson.

Jörgen Mark-Nielsen efterlyser en stark generell bostadspolitik med sociala inslag, därför att då minskar behovet av särskilda sociala åtgärder riktade till enskilda människor. De sociala åtgärder som ändå behövs måste utformas så att de inte bidrar till stigmatisering.

Unik i världen

– Bostadsbidraget har varit träffsäkert i dessa avseenden, men har inte följt med i hyresutvecklingen vilket är bekymmersamt, säger han.

I allmännyttans uppdrag ingår att tillhandahålla ett varierat bostadsutbud som kan attrahera olika hyresgäster, men också att erbjuda bostäder för personer med särskilda behov eller som har en svag ställning på bostadsmarknaden.

– Affärsidén – att erbjuda ett bra boende till rimliga kostnader för alla, oavsett inkomst, ursprung, ålder och hushållstyp – gör den svenska allmännyttan unik i världen, säger Hanna Larsson.



Upphandlingen av Kombohus Småhus vanns av tillverkaren Götenehus. Det finns både som radhus och parhus.

Nya hus behövs även på svaga marknader

➔ Om allmännyttan bygger attraktiva bostäder där människor även vill bo långsiktigt minskar riskerna med nyproduktion.

Det menar Susanna Höglund, chef för ekonomi- och juridikenheten på SABO.

– För att få lönsamhet i projekten är det viktigt att göra sin hemläxa och tänka på att vi inte bara ska fylla en akut bostadsbrist, utan att husen ska stå i femtio till hundra år och möta ett bostadsbehov också på lång sikt, säger hon.

Att bostadsbristen är mer eller mindre akut är ingen nyhet. Även på så kallade svaga marknader, där marknadsvärdet ibland inte når upp till produktionskostnaderna, behövs nya bostäder och en ökad rörlighet mellan olika boendeformer.

Andelen äldre ökar

– Landets befolkning kommer att öka med en miljon personer inom de närmaste tio åren och i samma takt fram till år 2060 enligt de senaste prognoserna. På de svaga marknaderna handlar det ofta om en mer strukturell befolkningsförändring då andelen äldre ökar. Äldre kan ha svårt att bo kvar i sina nuvarande bostäder genom brister i fråga om tillgänglighet, säger Susanna Höglund.

Om 45 år väntas var fjärde svensk vara pensionär. Med stigande ålder ökar också kraven på bostaden om man ska kunna fortsätta rå sig själv, menar Ylva Sandström, SABO:s expert på äldres boende.

– Hyresrätten är som klippt och skuren, eftersom bostadsföretaget tar hand om allt underhåll och skötsel. När allmännyttan bygger nära service och kommunikationer och i attraktiva områden, så flyttar också många äldre dit. En ny fräsch lägenhet lockar och om man samtidigt säljer ett hus till en barnfamilj så blir det ännu fler positiva effekter, säger hon.

I många kommuner har man inte byggt nytt på många år. Då kan det vara svårt att motivera till ett ökat byggande när de som försökt har drabbats av ned-



– Man måste lokalt se på sin marknad och vilka förutsättningar den har. Samma lösningar passar inte överallt, säger Susanna Höglund, chef för ekonomi- och juridikenheten på SABO.

skrivningar av projekt innan de ens står färdiga. Det är viktigt att göra en egen analys inför att man låter en extern part göra en värdering av projektet. Det måste vara verkligheten på orten och projektets specifika läge som ska utgöra underlag för en korrekt bedömning vilket är en kunskap som den lokala aktören kan bidra med.

Lokala förutsättningar

– Man måste lokalt se på sin marknad och vilka förutsättningar den har. Samma lösningar passar inte överallt. Men SABO bidrar genom olika varianter Kombohus med standardiserade och samordnade upphandlingsavtal som pressar priserna för olika sorters nya bostäder. (Se artikel på sid 24) Genom lägre byggkostnader minskar risken för nedskrivningar, säger Susanna Höglund.

Politiskt finns det saker att göra för att stimulera byggandet. Om man inför en låg moms på hyran sänks kostnaderna för nyproduktionen genom möjligheten att göra avdrag för momsen.

– Om kostnaderna för att förvalta och investera blir lägre har man större förutsättningar att även på en svag marknad bygga nytt och rusta upp, säger Susanna Höglund.

I Malmö har det kommunala bostadsbolaget MKB Fastighets AB tagit arbetet med inkludering ett steg längre än de flesta. Sedan 2016/2017 är hela företaget HBTQ-certifierat. Det är en utbildning som genomförs med RFSL och handlar om att skapa en djupare förståelse för HBTQ-personers situation och bidra till kunskap bland medarbetare och chefer.

MKB vågade prioritera inkludering



Fastighetsbranschen brottas med rekryteringsproblem. Det är svårt att hitta rätt kompetens och samtidigt behöver branschen lägga stort fokus på arbetsmiljön för att befintliga medarbetare ska fortsätta att vilja utvecklas inom branschen.

En inkluderande arbetsplats är en viktig del i detta men samtidigt är det inte självklart att man ska gå så långt som till att certifiera företaget.

Hur kommer det sig att ni valde att HBTQ-certifiera MKB?

– Idén kom från början från en medarbetare och vi kände att det här var något vi ville göra, säger Terje Johansson som är vd på MKB Fastighets AB. För honom är det viktigt att medarbetarna trivs och känner sig välkomna på jobbet.

– Genom att HBTQ-certifiera hela företaget skickade vi en tydlig signal att vi tar arbetet med mångfald och inkludering på stort allvar, säger Terje.

Utbildningen bestod av fem tillfällen och behandlade normkritik, diskrimineringsgrunder, HBTQ-historia och kunskap om HBTQ-personers livsvillkor. Utbildningssatsningen har fört med sig positiva förändringar i vardagen.

– Vi märker att det påverkar hur vi förhåller oss till frågor, hur vi väljer illustrationer och hur vi uttrycker oss. Som företag kan man välja hur man vill vara och vi vill vara ett inkluderande företag, både mot våra medarbetare och våra kunder, säger Terje Johansson.



Inkludering är en viktig fokusfråga för fastighetsbranschen

Mona Finnström är vd på Fastigo, Fastighetsbranschens Arbetsgivarorganisation, och hon tycker att det är bra att företag som MKB Fastighets AB går före och visar att inkludering är viktigt.

– Fastighetsbranschen är den mest jämställda branschen, men nu är det dags att ta nästa steg.

Vi behöver visa att hela branschen välkomnar rätt kompetens, oavsett sexuell läggning eller bakgrund, säger Mona, och lägger till:

– Branschen har ett stort rekryteringsbehov de närmaste åren och vi måste vara lyhörda inför vad nästa generationens medarbetare tycker är viktigt. Det handlar inte bara om lön eller arbetstider. Det handlar även om värderingar.

FASTIGO
Fastighetsbranschens Arbetsgivarorganisation

Hållbarhetsarbetet som skapar livskraft i Huddinge

Karin Strömberg Ekström, vd på Hüge Bostäder AB, har nyligen skaffat en elcykel som hon tar sig till jobbet med.

– Elcykel är ett fantastiskt färdssätt och ett "statement" från min sida. Hållbarhetsfrågor har alltid legat mig varmt om hjärtat och detsamma gäller för Hüge Bostäder som arbetat med bland annat social hållbarhet långt innan detta blev ett begrepp, säger Karin.

Kommunalägda Hüge Bostäder, med 8 000 lägenheter och en stor andel kommersiella lokaler i sitt bestånd, har visionen om att "skapa livskraft i Huddinge". Det är en vision som Karin Strömberg Ekström, vd sedan 1 september 2017, omfamnar till fullo och som hon menar blir resultatet av det arbete med ekonomisk, ekologisk och social hållbarhet som Hüge Bostäder bedriver.

Karin berättar att hon i hela sitt yrkesliv i fastighetsbranschen varit intresserad av den sociala aspekten – "livet mellan husen", vilket kommer väl till pass inom Hüge Bostäder bland annat därför att en stor del av lägenhetsbeståndet finns i miljonprogramsområden.

– Jag älskar miljonprogrammet och dess områden. Husens funktionalitet och kvalitet är generellt sett väldigt bra. De har ju hållit i mer än 50 år, säger Karin.

– Människor bodde trångt i ovärdiga bostäder, och jag tycker det var ganska fantastiskt att man tog i hand på att bygga bort misär och bostadsbrist. Fastigheterna har tjänat vårt samhälle väl. Sedan har de blivit utskällda men det beror ju på att vi inte lyckats med integrationen i Sverige. Områdena i sig är det inget fel på.

Tagit stort ansvar

Hüge Bostäder bedriver ett omfattande socialt hållbarhetsarbete. Karin menar att bostadsbolaget liksom många andra företag inom allmännyttan alltid tagit ett stort ansvar för de sociala hållbarhetsfrågorna – även långt innan dessa blev ett begrepp.

– Ja, för 30 år sedan ordnade vi sommarläger för hyresgästernas barn, ordnade aktiviteter på gårdarna eller subventionerade badbussar. I dag gör vi det mer organiserat. Inom Hüge Bostäder har vi en plan för hur vi arbetar med den sociala hållbarheten. Vi har exempelvis ett samarbete med föreningar som har sommaraktiviteter. Barn till våra hyresgäster får en kraftig rabatt på avgifterna, men vi ställer också krav på att föreningarna ställer upp med ledare och att alla barn får vara med, berättar hon.

– Huddinge kommun har ett löfte om sommarjobb till alla ungdomar i ett visst åldersspann, och där tar Hüge Bostäder också ett mycket stort ansvar. Någon gång läser man om företag som slår sig för bröstet för att de tagit emot "sju sommarjobbare". Då tänker jag; tillsammans med kommunen tar vi emot flera hundra. Och totalt inom SABO-företagen handlar det om många tusen ungdomar. Vi i allmännyttan gör ett jättebra jobb på det här området, säger Karin.

Ett led i det sociala hållbarhetsarbetet är även engagemanget i projektet Fastighetstalang. Det är ett samarbete mellan konsultföretaget Fasticon Kompetens Holding och fastighetsbolag i södra Stockholm, som



Under sitt yrkesliv i fastighetsbranschen har Karin Strömberg Ekström alltid varit intresserad av den sociala aspekten – "Livet mellan husen".

syftar till att hjälpa nyanlända och utlandsfödda att komma in på arbetsmarknaden.

Efter matchningar och intervjuer av människor i närområdet som visat intresse för fastighetsbranschen har Hüge Bostäder nyligen anställt en person som kommer att arbeta som fastighetsvärd, och ytterligare en anställning är på gång.

– Det handlar om att skapa livskraft för människor och för mig är detta integration på riktigt. Vi kommer att utvidga vårt engagemang i Fastighetstalang, säger Karin.

Överlevnadsfråga

Det kommunala fastighetsbolagets satsning på ekologisk hållbarhet är också betydande. Karin berättar att det ibland kan vara en utmaning att få ekonomisk lönsamhet och samtidigt klara den sociala hållbarheten och miljökraven som hela tiden växer, särskilt i dag när områdena inom miljonprogrammen står inför omfattande renoveringar.

– Men det är ju en överlevnadsfråga för oss som mänsklighet. Vid renoveringar så gör vi alltid livscykelanalyser där vi kollar vilket totalt avtryck på miljön

som insatsen gör. Att sätta in exempelvis ett helt nytt kök i stället för att återanvända det gamla men fungerande köket innebär en avsevärd påverkan på miljön.

– Nu när vi reparerar våra miljonprogramsområden så tittar vi därför på vad vi kan behålla. Det är oftast billigare med ett nytt kök men vi väger in om återanvändning är värt den högre kostnaden därför att vi får en sådan stor rabatt på miljön. Samtidigt är det viktigt med en hållbar prislapp för våra kunder. Vi vill ju inte förändra våra områden på ett sätt som tränger ut människor.

– Detta är de komplicerade frågor vi hela tiden brottas med. Men de är samtidigt väldigt stimulerande, menar Karin Strömberg Ekström.



www.huge.se

De fyras gäng är allas gäng

Många bostadsbolag arbetar nu för att möta nya sociala utmaningar, inte minst för att få en fungerande integration. Även Sandvikenhus.

Och här är man praktiskt inriktad. ”Här släcker vi bränder innan de tar sig”.

Det är så radarparet Leif Jonsson och Mats Johansson beskriver det. De är båda Sandvikenhus fotfolk bland hyresgästerna. När de rör sig i kvarteren känner igen dem. Leif har jobbat som polis i många år och var områdeschef tidigare, Mats började med bostadssocialt arbete för snart tio år sedan.

På bostadsbolagets kontor finns också Lena Öst, det är hon som får telefonsamtalen när hyran blir försenad, och Cecilia Book-Partanen som ordnar aktiviteter för hyresgästerna och sluter samarbetsavtal med olika aktörer till olika event. Alla fyra möter varandra mer eller mindre dagligen i korridorerna, och insåg att deras olika roller faktiskt hade många gemensamma nämnare.

Nu träffas de regelbundet som ett bostadssocialt team för att tillsammans sätta in åtgärder när det behövs. Det kan vara att Lena anar oråd när hyran börjar utebli.



– Vi motverkar trångboddhet i våra lägenheter och vi har ökat våra sommarjobbplatser med 300 procent de senaste två åren, delvis på grund av den höga ungdomsarbetslösheten i Sandviken. Trivsel, trygghet och sysselsättning hänger ihop för oss, säger Stefan Lundqvist, vd för Sandvikenhus.



Mats Johansson, Lena Öst, Cecilia Book-Partanen och Leif Jonsson synkar regelbundet sin information om vad som händer i bostadsområdet. Då kan de agera i tid – för allas bästa.

I stället för att bara skicka ut påminnelser med stegrande varningar pratar hon med Leif och Mats som i stället ”svänger förbi” och pratar med hyresgästen.

– Det är det vi menar med att släcka bränder innan det gått för långt, säger de. I stället kommer vi förbi och säger hej och lyssnar in. Kan vi visa att vi är här för att hjälpa till och att ingen ska behöva slängas ut på gatan, då skapas också ett förtroende. Vårt mål är ju att de ska kunna bo kvar i sin bostad, och vi vill ge dem en chans att kunna göra det också.

– Samtidigt måste vi utbilda våra hyresgäster. Förklara hur vi gör här.

En Boskola lär ut skyldigheter likaväl som rättigheter och inte minst hur man ska använda den gemensamma tvättstugan på rätt sätt.

– Ludd i filtret är större än du anar, skrattar Leif.

Förra sommaren anställde Sandvikenhus trivselsvårdar, unga människor som jobbar kvällar och helger för att

skapa ordning och reda, vara förebilder för ungdomar och koordinera aktiviteter i området. I våras arrangerade man för första gången en sommarjobbmässa, som blev succé. Ett rekordstort antal ungdomar kom, de allra flesta hyresgäster. I två perioder à 3 veckor vardera ska 60 ungdomar, 15-19 år, rensa rabatter, klippa gräs och liknande.

Allt hänger ihop. Rättigheter och skyldigheter. Trivsel och ordning. Hopp och försörjning. Leif, Mats, Lena och Cecilia är alla hörnstenar i det.

Det är så bränder undviks.



www.sandvikenhus.se



DIALOG SKAPAR PARKER FÖR ALLA

Det är en sommardag i juni 2016 och alldeles nedanför husen på Säteriet i Mölnlycke springer 70 barn från Säteriskolans fritids. På långa linor vajar teckningar. Här pågår ett dialogmöte för en av Förbos aktivitetsparker.

Katarina Svängård, du är utemiljöansvarig på Förbo och ansvarig för projektet med aktivitetsparker. I dag har du bjudit barn från Säteriskolan på fika. Varför har du gjort det?

– Här ska vi bygga en aktivitetspark. Förbo kommer de närmsta åren bygga parker i alla fyra kommuner där vi har bostäder, men i Härryda kommun har vi kommit längst och därför är vi här i dag.

Varför är barnen med?

– Vi vill att de ska berätta för oss hur de vill ha det. Vi behöver tankar från de som bor och rör sig i området. Genom dialogmöten vill vi fylla på med idéer från barn, vuxna, politiker, föreningar och alla som vill vara med och utforma denna plats till något alldeles extra.

Varför vill ni bygga aktivitetsparker och vad är det egentligen?

– Satsningen på aktivitetsparker är en del i Förbos 50 års-firande och ett sätt att bidra till kommunernas utveckling – vi ser därför gärna ett samarbete med kommunerna och att de är delaktiga. För oss är en aktivitetspark en plats som skapar möjligheter för möten mellan människor över alla gränser – ålder, kön, kultur – och som på så sätt bidrar till samhällsutvecklingen i kommunerna.

Hur har ni tänkt att få in idéer till parkerna?

– Ett första steg är att bjuda in till dialog där människor fritt får komma med tankar och förslag. Därefter kommer

vi att ha workshops med olika intressenter. Vi vill också ha en referensgrupp som är med i hela processen.

Vad tyckte barnen?

– De har verkligen funderat och lagt mycket energi på att illustrera sina önskningar. Studsmatta, spökslott, lekhus, krokodil att klättra i, pool, trädskoja, kompisgunga, lian, hängmatta. Idéerna är lika fantastiska som många!

OM FÖRBOS AKTIVITETSPARKER

2016 fyllde Förbo 50 år och som en del i att fira detta kommer vi fram till 2020 bygga aktivitetsparker i våra fyra ägarkommuner; Härryda, Mölndal, Lerum och Kungälv.

Först ut är en park på Säteriet i Mölnlycke som invigs 30 juni. I parken kommer det bland annat bli ett sagotråd, grillplats, utegym, scen, odlings-möjlighet och en vattenlek.

I Björkås i Ytterby pågår ett dialogarbete och vi planerar för att börja bygget av parken till vintern.

förbo

Text: Maria Västlund, Medialaget

VAD SÄGER PARTIERNA

Vad kan vi förvänta oss för bostadspolitik framöver från de olika partierna? Vad är viktigast för dem när det gäller bostadsförsörjningen? Hur ställer de sig till hyresrätten och Allmännyttan?

Vi ställde tre raka frågor till partiernas bostadspolitiska talespersoner. Här är deras svar.



Moderaterna
Mats Green

1

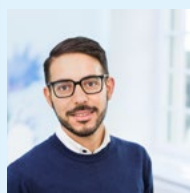
Politiken måste skapa långsiktigt sunda förutsättningar och ändamålsenliga spelregler för ökat bostadsbyggande. Vi behöver genomgripande reformer som förklarar och förkortar byggprocessen med hela år, ökar tillgången till byggbar mark och ger möjlighet att utnyttja det befintliga beståndet bättre.

2

Hyresrätten är och ska fortsatt vara en viktig del av vårt bostadsbestånd. Samtidigt ser vi att regleringarna som byggts upp kring hyresrätten har skapat stora problem. Vi behöver en blocköverskridande överenskommelse för en ansvarsfull infasning av ett nytt och mindre reglerat hyressättningssystem.

3

De allmännyttiga bolagen är viktiga aktörer på bostadsmarknaden som bland annat bidrar till att möta bostadsbehovet i vissa delar av vårt land. För att minska segregationen är det samtidigt centralt att vi planerar och bygger bostadsområden med blandade upplåtelseformer.



Liberalerna
Robert Hannah

För oss liberaler är det absolut viktigaste att öppna upp bostadsmarknaden för fler. Hundratusentals människor, främst unga och nyanlända, kommer inte in på dagens slutna bostadsmarknad. Därför vill vi ha skattegynnade bospår för den som sparar till sin första egna bostad, enklare plan- och byggregler, en reformering av bruksvärdessystemet och fri hyressättning i nyproduktion.

Hyresrätten är och förblir en mycket viktig boendeform, och bristen på hyresrätter är ett stort problem. Genom reformerad hyressättning vill vi göra det mer attraktivt att bygga fler hyresrätter. Vi vill också förbättra hyresgästernas möjligheter att hävda sina intressen genom offentlig hyresstatistik samt rätt att påverka hyran genom tillval och frånval.

Allmännyttan är en viktig del av hyresmarknaden, nu och i framtiden. I berörda kommuner har allmännyttan en nyckelroll för att bidra till att vända utvecklingen i de 61 områden som polisen klassar som utsatta områden. Samtliga bostadsområden i Sverige ska vara trygga och ha en variation av boendeformer.

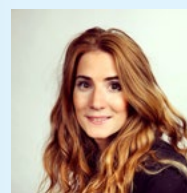


Centerpartiet
Ola Johansson

Rörligheten på bostadsmarknaden behöver öka. Det kräver flera olika åtgärder. Dels regelförenklingar så att fler bostäder byggs, sänkta flyttskatter och tolkningar av nedskrivningsreglerna som inte omöjliggör nybyggnation i landsbygdskommuner.

Hyresrätten kommer att vara fortsatt viktig. Människor behöver kunna bo på ett ändamålsenligt sätt under livets olika faser. För många är hyresrätten en mycket bra och flexibel boendeform. För att de som behöver ska få tillgång till hyrt boende behöver flyttkedjorna fungera bättre och byggandet öka.

Allmännyttan kommer att vara viktig för att möta behovet av bostäder i hela landet. Men också för att bidra till att människor med knappa ekonomiska resurser ska ha möjlighet till en bostad. Dessutom kan och bör allmännyttan bidra till energieffektivt och klimatsmart byggande.



Kristdemokraterna
Caroline Szyber

Att de som står utanför bostadsmarknaden har svårare och svårare att komma in på bostadsmarknaden. Den bristande rörligheten är ett stort problem och att de med små ekonomiska medel hänvisas till dyra bostäder. Många hänvisas till boenden som inte passar dem. Det här problemet har vuxit med regeringens införda kreditrestriktioner.

Det byggs för få hyresrätter. Det som normalt driver efterfrågan och skapar rörlighet slår inte igenom i hyressättningen vilket minskar tillgången på hyresbostäder. Därför vill vi att nyproduktion ges fri hyressättning i avtal mellan hyresgäst och fastighetsägare med ett starkt besittningsskydd och indexering av hyran.

Allmännyttan har en viktig roll att spela gällande den sociala dimensionen. Den sociala dimensionen av förvaltningen är särskilt viktig för att upprätthålla grundtanken med allmännyttan. Likaså att främja goda bostadsmiljöer genom ett gott förvaltningsarbete.

Vi tänker med hjärtat
DET GODA BOSTADSBOLAGET



VI TAR DET SOCIALA ANSVARET PÅ ALLVAR

OM BOSTADSPOLITIKEN?

1 Vilken är den viktigaste bostadspolitiska frågan?

2 Vilken roll kommer hyresrätten att spela i framtiden?

3 Vilken roll ska allmännyttan spela i framtiden?

Vilka bostadspolitiska frågor driver SABO?
Läs mer på bostadsvalet.se



Sverigedemokraterna Roger Hedlund

En bostadspolitik som bygger på framförhållning, bostadsbristen beror på en misslyckad migrationspolitik. Anvisningslagen som tvingar kommuner att prioritera bostäder till nyanlända invandrare ska avskaffas, likaså lagen om egenbosättning för asylsökande vilken lett till trångboddhet och fler otrygga områden.

Som i dag. Hyresrätten är viktig för att skapa en rörlighet på arbetsmarknaden och möjligheten att snabbt och enkelt kunna flytta dit jobben finns eller för studier. Boendeformen är även populär hos allmänheten samtidigt som det ger hushåll som saknar medel till egen insats en bostad.

Hyreslägenheter som ägs av allmännyttan, erbjuder generellt mer generösa inkomstkrav än de privatägda, vilket är grundläggande för allas rätt till en bostad. Därför anser vi att allmännyttan är viktig och har en stor roll att spela i framtiden.

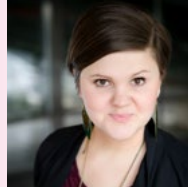


Socialdemokraterna Johan Löfstrand

Sverige behöver fler bostäder och en rättvisare bostadsmarknad. Vi ska därför fortsätta att bygga och vi ska bygga bostäder som fler har råd att bo i. Vi måste få bort trösklar som hindrar många grupper från att ha råd att ta sig in på bostadsmarknaden. Vi vill särskilt prioritera satsningar för att fler unga ska kunna flytta hemifrån och få sin första bostad.

Vi vill se blandade bostadsområden med både villor, radhus och flerbildshus och olika upplåtelseformer. Hyresrätten är ett bra alternativ för den som av olika skäl inte önskar äga sin bostad och för den som ska etablera sig på bostadsmarknaden. Därför kommer hyresrätten att spela stor roll också i framtiden.

Kommunerna ansvarar för den sociala bostadspolitiken och har som ett av flera viktiga verktyg de allmännyttiga bostadsföretagen. Det är en del av det kommunala självstyret som vi vill värna. Vi anser att allmännyttan även i framtiden är ett viktigt redskap för att öka bostadsbyggandet och klara bostadsförsörjningen i kommunerna.



Miljöpartiet Emma Hult

Sverige behöver fortsatt ha en långsiktig, grön och ambitiös bostadspolitik. Vi behöver en blocköverskridande överenskommelse som främjar ett högt bostadsbyggande. Vi ska se till att vi kan bygga och bo hållbart, såväl ekonomiskt, ekologiskt som socialt.

Hyresrätten kommer också i framtiden att spela en viktig roll för både inträde och rörlighet på bostadsmarknaden. Vi verkar för att det ska finnas hyresrätter i alla bostadsområden, för att minska segregation och öka rörligheten inom områdena. Vi ska se till att hyresrätten är en boendeform för alla.

Allmännyttans roll ska vara att bygga och förvalta bostäder för alla. Vi behöver stärka allmännyttan och se till att kommunen använder allmännyttan som ett verktyg för att bidra till den socialt och ekologiskt hållbara samhällsutvecklingen. Allmännyttan har en viktig roll också i framtiden.



Vänsterpartiet Nooshi Dadgostar

Bostadsbristen. I dag råder bostadsbrist i en majoritet av landets kommuner. Bristen på bostäder begränsar både individers frihet och samhällets utveckling. Unga tvingas bo kvar hemma, folk tvingas tacka nej till jobb och etableringen av nyanlända fördröjs. Vänsterpartiet vill därför att staten ska ta ett större ansvar för att bygga de bostäder som behövs.

Hyresrätten är en viktig del av den svenska välfärdsmodellen: den är tillgänglig för alla löntagargrupper, underlättar rörlighet och bidrar inte till spekulation. Med tanke på läget på bostadsmarknaden är det uppenbart att vi framför allt behöver bygga fler hyresrätter. Hyresrätten kommer därför att spela en central roll även i framtiden.

En stark allmännytta är avgörande för att kunna bedriva en social bostadspolitik och för att klara bostadsförsörjningen. Allmännyttan har över tid tagit ett stort samhällsansvar i rollen som bostadsbyggare, förvaltare och utvecklare av bostadsområden. Vänsterpartiet anser att allmännyttans ställning ska värnas och utvecklas.



En samhällsbyggare med ledartröja

Alla behöver en bostad. Därför bygger Järfällahus nya hyresrätter i hela Järfälla under de närmaste åren. Några exempel:

I kvarteret **Almen** i Barkarby invigs 56 nya ungdoms- och studentbostäder i augusti 2018.

Kvarteret **Riddaren** byggs just nu i Jakobsberg. Det blir 132 lägenheter och förskola som blir klara 2020.

I **Engelbrektsområdet** i Jakobsberg planeras cirka 350 nya lägenheter.

På **Söderhöjden** tänker vi oss 390 nya lägenheter.

I **Barkarby C** planerar vi för minst 50 nya bostäder.

I **Barkarbystaden** planerar vi för 200 nya bostäder och 1 600 m² lokaler vid tunnelbanan. Byggstart från 2021.

Almen	56
Riddaren	132
Engelbrekt	350
Söderhöjden	390
Barkarby C	50
Barkarbystaden	200

Järfällahus

Nästan 1 400 nya hyresrätter de närmaste åren

Ställ dig i kö på
www.jarfallahus.se



”Qvinna i Botkyrka” innebär att nio tidigare långtidsarbetslösa kvinnor i Fittja har fått arbete hos Botkyrkabyggen.
Tv: Fatme Alieva och Arafa Deveci. Th: Zeliha Bulduk och Khadija Rafi.

FOTO: BOTKYRKABYGGEN

DET MJUKA ÄR DET NYA HÅRDA FÖR BOTKYRKABYGGEN

Från affärsplan till allmännyttig plan. För Botkyrkabyggen är den nya benämningen ett sätt att göra de ”mjuka” värdena tydliga bland de hårdare siffrorna.

– Vår affärsplan är bara halva uppdraget, säger Chris Österlund, vd för Botkyrkabyggen. Det är i kombination med vårt sociala arbete vi får en helhetsplan.



Botkyrkabyggen tar fasta på allmännyttans uppdrag som skiljer sig från de privata fastighetsägarna. Ett kommunalt bostadsbolag ska ha en affärsplan med avkastning som vilket aktiebolag som helst, men har också ett samhällsansvar formulerat av sin ägare som ligger utöver vad privata fastighetsägare behöver ha.

– Ofta har vi haft en affärsplan som då kompletterats med andra dokument. Genom att slå ihop dem blir hela vårt uppdrag tydligare, säger Chris Österlund.

Den sammanslagna planen togs i början av det här året och gäller för de kommande tre åren.

I planen förväntas Botkyrkabyggen förädla bolagets fastigheter och öka det reella fastighetsvärdet med 25 procent fram till 2025. En väg dit är att effektivisera hela organisationen för att få ett högre driftsnetto, så att vinstmarginalen blir större, vilket även Botkyrkabyggen arbetar med.

– Problemet är att bostadsområdena skiljer sig åt. En del fastigheter klarar den här ekvationen alldeles utmärkt, andra kommer inte alls upp i de här nivåerna. Fittja är ett sådant exempel.

Annorlunda syn

Men en ny mätning visar på positiv vändning i Fittja: Kunderna är nöjdare, trivselen ökar. 84,5 procent av hyresgästerna ger till exempel Botkyrkabyggen högsta betyg på att ge hjälp när det behövs.

– Tyvärr ser omgivningen annorlunda på Fittja, den har en syn som gör att investeringarna kostar mer. Entreprenörer och andra vill ha en högriskpremie om man ska satsa här, vilket leder till högre avkastningskrav i Fittja.



Fatima Bibi, Chris Österlund (vd), Konstantina Chatzoudis (arbetsledare) och Mariama Barry.

– En större inriktning på insatser med social hållbarhet som en del av investeringen i området, som trygghetsåtgärder eller arbetsmarknadsprojekt, skulle kunna ge en större effekt på fastighetsvärdet jämfört med om vi ”vred” på vinstmarginalen.

– Vad händer om vi kan få avkastningskravet i just Fittja att sjunka en halv procent genom våra insatser i stället för att vi bygger upp vinstmarginalen? frågar Chris Österlund.

– Vi ska naturligtvis arbeta med effektiv förvaltning, men de här satsningarna visar att social hållbar-

het kan stärka värdet på fastigheterna och ge oss större möjligheter att investera i dem.

– Det är det här som är den allmännyttiga planen. Att få rätt balans mellan siffror och social hållbarhet och därmed öka värdet. Det är också det som är allmännyttan. Att använda investeringarna vi gör så att det gynnar invånarna. De får det bättre, ser mer positivt på framtiden och får bättre förutsättningar att försörja sig själva. Det stärker området, kommunen och bostadsbolaget. Vi stärker dem och de stärker oss.

Kommunledning kan skifta färg. Finns det någon

Så här gör Botkyrkabyggen

- Med cirka 10 700 bostäder är Botkyrkabyggen största bostadsbolaget i kommunen. Lediga lägenheter: 2 (när detta skrivs).
- 80 % av Botkyrkabyggens ca 10 700 lägenheter byggdes på 60- och 70-talen. Renoveringen görs på basnivå med målet att alla hyresgäster ska kunna bo kvar efteråt. Det som måste bytas ut byts ut, men det som fungerar bra fräschas bara upp vid behov. Renoveringen görs i tre delar: Fönsterbyte och fasadrenovering, stambyte och trygghetsåtgärder tillsammans med hyresgästerna.
- Hyressättningen baseras på "behovsbaserat underhåll" som görs utifrån det faktiska behovet, eller "valfritt lägenhetsunderhåll" vilket innebär att Botkyrkabyggen inte automatiskt renoverar efter ett visst antal år, utan att hyresgästen själv måste ta initiativ till att få sin bostad upprustad. Avgiften läggs på hyran.
- Botkyrkabyggens arbetsmarknadsprojekt "Qvinna i Botkyrka" innebär att nio tidigare långtidsarbetslösa kvinnor i Fittja har fått arbete hos Botkyrkabyggen. Arbetet består i att städa trapphus och se över utemiljön samtidigt som de med hjälp av sin lokala förankring verkar som ambassadörer för Fittja och skapar trygghet och trivsel i området. En dag i veckan får de också undervisning i svenska. För många av dem är det här deras första jobb i Sverige, och kvinnorna får en väg in i samhället.
- KompisBo bygger på att två kompisar, 18-30 år, delar på boendet i en trerumslägenhet med var sitt kontrakt. Botkyrkabyggen var först ut med detta boendekoncept för sex år sedan.
- Botkyrkabyggens renovering på Krögarvägen utsågs till "Årets bästa renoveringsprojekt" förra året då det hade fokus på hyresgästernas behov och perspektiv genom en ambitiös och omfattande dialogprocess. Målsättningen var att hålla nere hyreshöjningen.
 - Egentligen var det inte i första hand ett renoveringsprojekt, utan ett kommunikationsprojekt, kommenterar Chris Österlund, vd för Botkyrkabyggen.

risk att kommunen, som ägare av bostadsbolaget, plötsligt ändrar förutsättningarna?

– Det finns vissa begränsningar i värdeöverföringen mellan bolaget och kommunen, men om vi framför allt gör ett bra jobb kopplat till bostäderna i områdena tjänar kommunen på det. Lusten att då lyfta över stora belopp för att göra sociala insatser själva blir mindre när tillgångarna arbetar bra i bostadsbolaget.

– Vårt allmännyttiga uppdrag har aldrig varit viktigare än nu och vår allmännyttiga plan utgår ifrån vårt uppdrag baserat på affärsmässiga principer med samhällsansvar. Vi kan ha ett lite längre tidsperspektiv än de privata fastighetsägarna och det är det som kan göra hela skillnaden.

"Samarbetet ska vara förutsägbart"

– Ur kommunens perspektiv är Botkyrkabyggens allmännyttiga plan en naturlig del av vårt arbete tillsammans, säger Ebba Östlin, (S), kommunstyrelsens ordförande. Vårt samarbete ska vara förutsägbart för bolaget så att de kan planera för lång sikt. Som politiker driver vi andra frågor som på sikt påverkar allmännyttan.

– Vi arbetar långsiktigt för att öka den sociala hållbarheten och jämlikheten i vår kommun. Här finns det två viktiga komponenter för allmännyttan. För det första ska vi möta bostadsbristen genom att bygga infillprojekt med bostadsrätter i miljonprogramsområdena och hyresrätter i villamattorna. För det andra måste EBO (asylsökande som själva väljer var de vill bo) avskaffas om vi vill få bukt med den svenska segregationen.



– Att få rätt balans mellan siffror och social hållbarhet ökar värdet, säger Chris Österlund, vd för Botkyrkabyggen.



– Botkyrkabyggens allmännyttiga plan är en naturlig del av vårt arbete tillsammans, säger Ebba Östlin, (S), kommunstyrelsens ordförande.

Digitalisering i skräddarsydd takt

– Den digitala utvecklingen går snabbt, är bred och påverkar oss djupt. Och då har vi inte sett effekterna av framför allt AI än, säger Johan Braw, vd för Sölvesborgshem och ordförande för SABO:s Digitaliseringsråd.

SABO har kartlagt det digitala läget i Allmännyttan och Digitaliseringsrådet kommer att arbeta för att skynda på den viktiga digitaliseringen.

Digitalisering gör oss mer effektiva i att lösa vårt uppdrag, menar Johan Braw. Om vi ser kundbeteendena i andra branscher, kan vi dra slutsatser av vad kunderna föredrar även hos oss.

Sölvesborgshems egen digitalisering visar till exempel totalnöjdheten från pågående kundundersökningar i realtid på bolagets sajt.

Johan Braw delar upp digitaliseringen i brons, silver och guld. Brons innefattar digitala tjänster för kunderna. Sådant som minskar pappersarbete och telefonväntande. Hyresgästerna kan på Mina sidor felanmäla och teckna avtal med Mobilt bank-id, och bopärmarna finns också på Mina sidor. Digitala läs är en kommande ambition, som nu testas fullt ut i nyproduktionen. Även begagnade hus kan få digitala läs och tvättstugebokning online.

– Silverstadiet handlar om att minska



Johan Braw är vd för Sölvesborgshem och ordförande för SABO:s Digitaliseringsråd.

slöseri när det gäller energi, men även driftsmässiga och hur arbetsstyrkan optimerar sina insatser.

– Guldstadiet är helt nya och disruptiva affärsmodeller, men jag tror vår förmåga att tänka ut dessa är begränsad, menar Johan Braw.

– På Sölvesborgshem underkastar vi oss standardisering, och bygger inte egna lösningar. Vi får lägre utvecklingskostnader och snabbare verkställighet. När vi samtidigt utnyttjar vår relativa litenhet till att vara snabbfotade har vi funnit vår väg.

SÖLVEBORGSHEM
FLYTTA IN. ANDAS UT.

Strömstadmodellen - ny drivkraft för bostadsbyggande

Genom en förenklad upphandling och att ge tillit till entreprenören, kan konstnaderna för bostadsbyggandet sänkas med **upp till 30%.**

Det är receptet för den framgångsrika Strömstadmodellen.

2015	2017	2018
Strömstadsbyggen Mällbydalen 44 lägenheter 15 905 kr/m ² BOA inkl. markarbete	Vänersborgsbostäder kv. Cypressen 48 lägenheter 16 732 kr/m ² BOA inkl. markarbete	Vänersborgsbostäder kv. Hässjan 2 119 lägenheter 15 188 kr/m ² BOA inkl. markarbete

www.erlandssonbygg.se





ILLUSTRATION: ANDERS OLOW

"ORÄTTVISAN MELLAN ATT HYRA OCH ÄGA MÅSTE UPPHÖRA"

Med dagens skattesystem är det 3 000 kronor dyrare per månad att hyra än att äga bostadsrätt eller småhus.



– Det är en helt oacceptabel situation, särskilt med tanke på den bostadsbrist som finns och att hyresrätten även i framtiden måste kunna möta delar av en växande befolknings bostadsbehov, säger Susanna Höglund, chef Ekonomi och Juridik på SABO.

– Vi behöver en skattereform för hyresrätten, säger hon.

Tillsammans med Hyresgästföreningen och Fastighetsägarna har SABO tagit fram ett omfattande förslag till en skattereform som ska förbättra möjligheterna att bygga hyresfastigheter och samtidigt kunna hålla hyrorna nere vid renoveringar.

– Ett grundläggande problem är att det råder en skattemässig ojämlikhet mellan olika boendeformer. Det finns ränteavdrag att göra för lån och ROT-avdrag för renoveringar på bostadsrätter och villor, men vi har ingenting motsvarande för hyresfastigheter, säger hon.

En av de saker som föreslås är en låg moms på bostadshyran som gör det möjligt för fastighetsägaren att dra av moms för kostnader i samband med byggande och renoveringar. En annan viktig reform är att slopa den kommunala fastighetsavgiften på fastigheter med bostadslägenheter.

Beskattas två gånger

– Som det är nu beskattas fastighetsägaren två gånger, både med en skatt på ägandet av fastigheterna och med skatt på den vinst som uppstår i bolaget. Det är inte rimligt om vi vill ha en fungerande hyres- och bostadsmarknad med balans mellan ägandeformerna, säger Susanna Höglund.

På 1940-talet infördes subventioner i form av statliga lån och andra bidrag för att öka byggandet. Stödet utvecklades från början av 1990-talet och tanken var att det skulle kompenseras med höjda bostadsbidrag. Det skedde dock inte.

SKATTEREFORM FÖRESLÅS

SABO tillsammans med Hyresgästföreningen och Fastighetsägarna föreslår en skattereform för att värna och utveckla hyresrätten.

Förslaget innehåller bland annat:

- Införandet av låg moms på bostadshyra.
- Skattefria underhållsfonder.
- ROT-stöd till hyresrätten.
- Ingen fastighetsskatt på fastigheter med bostadslägenheter.

När subventionerna till hyresrätten slopades, behölls dock subventionerna i form av ränteavdrag för dem som lånat pengar för att köpa bostadsrätter och villor.

– Med skattefria underhållsfonder och ett breddat ROT-stöd som även omfattar upprustning av hyreshus, skulle vi ha en jämnare hyresutveckling för hyresgästerna, säger Martin Hofverberg, chefsekonom på Hyresgästföreningen.

Barnen öppnar dörren till gemenskap

Hur uppstår gemenskap och en känsla av samhörighet i ett bostadsområde?

Det kommunala bostadsbolaget Ystadbostäder tror att barnen är en väg. I sommar blir det aktiviteter för alla sommarlediga barn – och på köpet hoppas man få med sig både föräldrar och grannar.



Ystad är ett sommarparadis med sina korsvirkeshus, stockrosor och sandstränder. Men sommarlovet är långt och det är inte alla barn i småstadsideyllen som får möjlighet till så mycket aktiviteter.

Därför har det kommunala bostadsbolaget Ystadbostäder tagit initiativ till **Sommarlov i Fridhem**, ett projekt där man tillsammans med **KFUM** och **Rädda Barnen** arrangerar aktiviteter för barn mellan 7 och 12 år. Basen är Fridhem, Ystadbostäders största område med 250 lägenheter.

"Vi bjuder bland annat in idrottsföreningar och förhoppningsvis hittar barnen någon aktivitet de vill fortsätta med", förklarar **Anneli Hansson Henne**, en av projektledarna. "Vi hoppas också att vi ska locka ut föräldrar och andra vuxna på gårdarna och skapa nya kontakter för framtiden."

Peter Eriksson, integrationssamordnare i Ystads kommun, bidrar till projektet genom att koppla samman aktörerna. Han tror också att det behövs fler mötesplatser i vardagen för ett tryggt samhälle.

"Ystad har inga påtagliga segregationsproblem i dag men det är bra att förebygga dem. Då är det viktigt att människor ser varandra, hejar i trappuppgången och byter några ord. Det är en del av samhällsbygget och barnen är en utmärkt utgångspunkt."



Topbostäder vid bergets fot

En världshistorisk händelse utspelar sig just nu när hela Malmberget flyttar. Många bostäder rivs, och Topbostäders hyresgäster kommer att få flytta in i nya, moderna och energisnåla hus nära fjäll och natur.

– För många är det här det bästa som kunde hända, säger Esa Norojärvi, vd för Topbostäder.

Gällivaresonen Esa Norojärvi arbetade bland annat med fastigheter på Västerbottens läns museum i Umeå när erbjudandet kom om att leda Topbostäder i arbetet med flytten. Det var ett erbjudande han inte kunde motstå.

– Att vara med om att flytta en hel stad och skapa ett förnyat samhälle kommer bara att hända en gång, säger han.

Men Topbostäders gamla bostadsbestånd från 1960-talet kommer rivas. För att ersätta dem byggs 470 lägenheter för LKAB:s räkning och dessutom byggs 74 nya lägenheter som förtätning inom befintligt bestånd i Gällivare med utsikt över Dundret. Totalt blir det ett nytillskott av 125 bostäder som även då inkluderar 50 trygghetsbostäder.

– Vi har fyratusen i vår bostadskö, så tillskottet är välkommet, säger Esa Norojärvi.

Självklart blir det en stor omställning för alla när hela Malmberget måste flytta. Det är markdeformationer till följd av gruvdriften som hotar den gamla



– Att vara med om att flytta en hel stad och skapa ett förnyat samhälle kommer bara att hända en gång, säger Esa Norojärvi, vd för Topbostäder.

stadskärnan som har lett till den drastiska åtgärden.

– De flesta av våra hyresgäster tycker att det här är det bästa som kunde hända, eftersom de gamla lägenheterna är i stort behov av underhåll, säger Esa Norojärvi.

Att flytta till nybyggt är ofta dyrare än att hyra i det gamla beståndet. Det har Topbostäder löst med hjälp av LKAB så att hyran är lägre de första åren för att sedan gradvis öka för att efter åtta år ha nått upp till målhyran. Topbostäder har även kvar 1 500 lägenheter i det befintliga bostadsbeståndet i Gällivare

– De som flyttar kommer inte att bli satta på bar backe ekonomiskt, utan får mer att leva på till en början och får sedan en kontrollerad hyresökning, säger Esa Norojärvi.



TOP  **bostäder**
topbostader.se

AB Bostäder betalar notan när grannarna har fest

Pizzakväll, biobesök, kafferep och grillkväll och sen skicka notan till hyresvärden. Låter det rimligt? Det tycker AB Bostäder i Lidköping som gärna betalar för att grannarna ska umgås mer.

– När grannarna känner igen varandra ökar tryggheten, trivseln och tillsammanskänslan. Det tjänar vi också på, säger marknadschef Malin Gustafsson.

Det skämtas gärna om den svenska grannmentaliteten: För att undvika att mötas låter man grannarna gå förbi i trapphuset innan man öppnar dörren. Och visst finns det ett korn av sanning i att grannar inte vill störa varandra, eller tränga sig på i onödan. Men när AB Bostäder i Lidköping har bjudit in till grillkvällar har de upptäckt att viljan till att umgås är stor.

– Människor vill umgås, det finns nedärvt i oss. Det märker vi också på att fler och fler vill komma när vi ordnar aktiviteter, säger Malin Gustafsson.

Enklast är det när någon representant från bostadsbolaget står vid grillen – det signalerar att det inte är någon privat tillställning. Men AB Bostäder vill gärna se att grannarna själva ordnar med sociala aktiviteter. Därför har de lovat sina hyresgäster att betala notan om grannarna gör saker tillsammans. Det finns dock ett tak för hur mycket det får kosta per aktivitet.

– Det behöver inte vara krångligare än att man bjuder in till en pizzakväll eller ett kafferep. Bara samkvämet är öppet för alla och inte exkluderar någon, så

betalar vi notan, säger Malin Gustafsson.

På det här sättet anser sig AB Bostäder göra en liten del för att göra något åt den stegrande sociala psykiska ohälsan. Den märks i bostadsområden där man lätt kan bli anonym. När läget är akut och man behöver kontakta socialtjänsten har det oftast gått för långt.

– Om vi kan upptäcka att någon mår dåligt i tid, finns det en möjlighet att hjälpa och där kan grannsämjan vara en hjälp. En dröm vore om vi på det här sättet kan bryta isoleringen så att man kan knacka på hos en granne och kunna anförtra någon hur man har det, säger Malin Gustafsson.


AB BOSTÄDER
LIDKÖPING
www.bostaderlidkoping.se



Gerillamarknadsföring. I höst placerar AB Bostäder ut fem betongkuponger som det krävs minst tre personer för att lyfta. De grannar som tillsammans lyckas bära in kupongen till AB Bostäders kontor, får ett biokalas, en pizzafest, en grillkväll, fika på stan eller spela bowling. "Vi vill gärna bidra till att grannarna umgås mer", säger marknadschef Malin Gustafsson (längst tv). Med henne på bilden Helén Jörgensen, kvartersvärd och Theres Axén, bosamordnare.



FOTO: PER HANSTORP

– Vi pratar mycket om varsam renovering nu. Renovering som måste grundas i både socialt, ekonomiskt och ekologiskt perspektiv, säger Kicki Björklund, vd för Bostadsbolaget i Göteborg.

RENOVERING MED VALFRIHET SKAPAR STÖRRE VARIATION

Mini, midi eller maxi. Kicki Björklund, vd för Bostadsbolaget i Göteborg, kallar det för trappstegsmodellen, när hyresvärden renoverar och bygger om med valfrihet för hyresgästen att själv välja omfattning och därmed nivån på hyreshöjningen. Hon använde modellen som vd för Sigtunahem och har tagit med sig idén med valfrihet till Göteborg. Med ett tillägg: ett underhållsalternativ utan hyreshöjning.

➔ Modellen med mini-midi-maxi-nivå på renoveringen i Sigtuna resulterade i att 90 procent av hyresgästerna valde att bo kvar efter renoveringen. I Göteborg har staden satt målet att ingen ska behöva flytta vid renovering – och Bostadsbolaget vill se till att det blir så genom att inte tvinga någon till en hyreshöjning vid renovering. Därav ett rent underhållsalternativ utan hyreshöjning. Det betyder inte att ingenting görs, grundläggande

stambyten måste göras överallt oavsett.

– Det handlar om att utgå ifrån vad hyresgästen vill, säger Kicki Björklund, man kan inte bara gå in och säga att så här och så här blir det. Punkt. Vi behöver lämna synsättet ”utrymme med service” och ersätta det med ”service i ett utrymme”. Genom att vända perspektivet blir hyresgästerna mycket viktigare.

Allmännyttan är i full gång med att rusta upp miljonprogrammet. Och det är fråga om en rejäl upp-

rustningspuckel. Inte för att miljonprogrammets hus är dåligt byggda, men för att det gått 50 år sedan de byggdes och att en miljon bostäder byggdes under en tioårsperiod och nu står i begrepp att renoveras med stambyte, fasadrenovering och fönsterbyte.

Varsam renovering

– Vi pratar mycket om varsam renovering nu, säger Kicki Björklund, renovering måste grundas i både socialt, ekonomiskt och ekologiskt perspektiv.

Varsamheten till trots, en sådan omfattande renovering påverkar allt och alla. Från bostadsbolagets ekonomi till hyresgästens tillfälliga, men ofta obekväma, störningar i boendet under renoveringen.

Bostadsbolaget i Göteborg är alldeles i början av ett renoveringsprojekt i Hammarkullen. Här kommer hyresgästerna att erbjudas ett underhållsalternativ, med ingen eller i alla fall väldigt liten hyreshöjning, tillsammans med två olika standardhöjande alternativ som hyresgästerna varit delaktiga i att ta fram. De standardhöjande alternativen som kommer att erbjudas är ett

badrumsalternativ med ett uppgraderat modernt badrum respektive ett köksalternativ med ett uppgraderat modernt kök. Underhållsalternativet innebär att hyresgästerna får ny plastmatta och återbrukade vitvaror som de hade innan renoveringen. Uppfräschat och i fullgott skick, men inget ökat bruksvärde.

– Vi har valt modellen för att ge hyresgästen större valfrihet och för att ingen ska tvingas flytta på grund av hyreshöjning, säger Kicki Björklund. Projektet är ett testprojekt och startar i mindre skala med ett par uppgångar i ett nio våningshus, sedan får vi utvärdera hur det gått.

– För att slippa höja hyrorna kraftigt vid renovering behöver vi finna ett sätt att underhålla våra fastigheter inom ramen för den nuvarande hyresnivån. Då behöver den generella hyresökningen svara mot det ökade behovet av underhåll över tid. Då skulle vi kunna skapa valfrihet vid renoveringstillfället och låta dem som vill och kan betala för ökat bruksvärde få göra det. Detta skulle kunna bidra till att vi får en större hyresspridning i våra områden efter en renovering. Underhållet bör ingå i hyran och hyreshöjningar bör baseras på ökat bruksvärde.

À la carten behövs

– Utmaningen är att klara den långsiktiga ekonomin. Som hyresstrukturen ser ut i dag blir det problem om alla skulle välja enbart underhållsalternativet. Jag tror inte det blir så då det finns många som vill modernisera sin lägenhet. Det blir ju spännande att se hur våra hyresgäster väljer. I Sigtuna var det cirka 40 procent som valde midi- och maxialternativen.

Kicki Björklund gör jämförelsen med en lunchrestaurang som serverar dagens rätt till ett överkomligt pris, men behöver à la carten för att driva verksamheten ekonomiskt hållbart.

För Kicki Björklund är det här i första hand en valfrihetsfråga och en rättvisefråga.

– Bor du i en villa avgör du själv nivån på den renovering du ska göra och i vilken takt du vill göra det och i en bostadsrättslägenhet avgör du ju själv nivå på renovering av det inre underhållet även om bostadsrättsföreningen avgör omfattningen av renoveringen i gemensamma utrymmen. Varför ska inte en hyresgäst i allmännyttan kunna avgöra nivån på renoveringen i lägenheten, frågar hon retoriskt.

Kicki Björklund talar sig varm för miljonprogrammet och ser hellre möjligheter än fastnar i problemformuleringar.

– Jag tror inte på att bygga bostäder med lägre standard för hushåll med låga inkomster, det som kallas ”social housing”, säger hon. I allmännyttan har vi något väldigt exklusivt i vårt land, något vi ska värna och vara rädda om. Allmännyttan är bostäder för alla och för att stärka det behöver vi öka variationsbredden i våra områden. Olika ägandeformer, olika hyresnivåer, olika hustyper i samma bostadsområde.

Förtätning i miljonprogrammet

– Planlösningen och kvaliteten på lägenheterna i miljonprogrammet är fantastiska. De flesta är dessutom trevåningshus och ofta glest byggda. Här finns det gott om utrymme att bygga lite tätare och få in andra boendeformer, både bostadsrätter och radhus. Större prisskillnader möter olika efterfrågan. Rätt tänkt kan det bli nya pusselbitar i blandstaden och därmed både attraktivare och tryggare områden.

– Dessutom ger större variationsbredd möjligheter att inom samma bostadsområde förändra sitt boende i takt med nya behov och ekonomiska förutsättningar.

– Problemen med miljonprogrammet är att vi inte tog hand om det. Vi tappade bort det på vägen. Nu när renoveringsbehoven pockar på lösning har vi möjligheter att ta tag i det och göra något bra. Och det gör vi genom valfrihet och flexibilitet. Tänker man långsiktigt får man också ekonomin att fungera.

– Låt tusen blommor blomma!



Det handlar om att utgå ifrån vad hyresgästen vill, man kan inte bara gå in och säga att så här och så här blir det. Punkt.”



Vi har valt modellen för att ge hyresgästen större valfrihet och för att ingen ska tvingas flytta på grund av hyreshöjning.”

Kv Temyntan – Tyresö Bostäders unika rekordbygge

Tyresö Bostäder AB tyckte att idén med nyckelfärdiga SABO Kombohus var spännande och ville prova att bygga ett. När rätta tomten dök upp var det rekordfart som gällde.

– Vi ville slå ”världsrekord” i att tillföra bostäder snabbt. Vi frågade kommunen om de var intresserade av att vara med, och det var de. Sedan vände vi oss till de upphandlade byggnadsföretagen i rangordning och undrade om de kunde vara med och slå världsrekord, vilket blev JSB. Sedan dess har vi haft en fantastisk resa i samarbete med Tyresö kommuns tjänstemän och politiker, berättar vd Maria Öberg.

Och rekord blev det. Från planuppdrag till första inflyttning i kvarteret Temyntan tog det 2 år och 2 månader. Detaljplaneprocessen som annars kan ta upp till tre år klarades av på 9 månader.

– En viktig anledning till den snabba processen var att vi redan hade en fördefinierad byggnad som passade på tomten, berättar fastighetsutvecklaren Charlotte Ohm.

Tyresö Bostäder valde ett Kombohus Mini med ett och två – fyra hus med totalt 140 lägenheter som kommer att få



Charlotte Ohm, fastighetssutvecklare och Maria Öberg, vd Tyresö Bostäder AB.

mycket rimliga hyror. Bidragande är bland annat ett investeringsbidrag från Boverket – genom att välja bergvärme istället för fjärrvärme skapades yta så att varje hus kunde förses med en trea, som är ett villkor för bidraget.

Det framgångsrika projektet har gett mersmak.

– Ja, absolut. Vi är stolta, nöjda och glada över Temyntan och vill gärna bygga fler Kombohus, säger Maria Öberg.



Tyresö Bostäder AB
www.tyresobostader.se



Roslagsbostäder

700 nya hyresrätter planeras att byggas de närmsta 10 åren!

Din hyresvärd i Roslagen!

Roslagsbostäder förmedlar hyresrätter samt lokaler på fyra orter i Norrtälje kommun och kan erbjuda ett varierat utbud av boende med bra service och närhet till det mesta.

Välkommen att besöka oss på www.roslagsbostader.se, här hittar du mer information om oss och vårt kösystem.

– ett hem att längta till!

Tel 0176-20 75 00 • info@roslagsbostader.se • www.roslagsbostader.se

PRISPRESSAT – UPPHANDLAT –

Kombohusen pressar priserna på nyproducerat och vitaliserar konkurrensen mellan byggbolagen. Enbart de tre upphandlingarna Kombohus Bas, Plus och Mini har sedan 2011 lett till 9 000 nya bostäder.

– Här får du ett nyckelfärdigt flerbostadshus till ett fast pris som ligger så mycket som 25 procent lägre än övriga marknaden, säger Jonas Högset, chef för Fastighet & Boende på SABO.

→ Prisökningen har varit dramatisk på bostadsbyggandet sedan 1990-talet och för åtta år sedan började det bli svårt att få ett nyproduktionsprojekt att gå ihop.

– SABO:s byggherråd gav oss ett formellt uppdrag att ta fram en produkt som pressar priserna och underlättar ett industriellt byggande. Det fick inte kosta mer än 12 000 kronor per kvadratmeter, det skulle finnas hiss redan från två våningar och ha 20 procent lägre energitågång än det nationella krav som fanns då, säger Jonas Högset.

Svaret blev Kombohus Bas som är en ramupphandling på ett nyckelfärdigt flerfamiljshus i två, tre eller fyra våningar med hälften tvåor och hälften treor till ett fast pris. SABO gick ut med en tävling och fick bidrag från sex entreprenörer. Det blev JSB, John Svensson Byggnadsfirma, som vann ramavtalet och det tecknades även avtal med tvåan Boklok Housing och trean Lindbäcks Bygg och ett löfte om att få bygga den samlade efterfrågan från SABO:s medlemsföretag de närmaste 3,5 åren på minst 500 lägenheter – tillräckligt för att entreprenören skulle få lönsamhet.

Repetitiv lösning

I januari 2013 invigde JSB sitt första Kombohus med dåvarande bostadsminister Stefan Attefall närvarande. Nils-Erik Blomdahl, vd för Hudiksvallsbostäder, berättade då hur stolt han var över att kunna bygga nytt för första gången på tjugo år.

Sen kom beställningarna in och man kunde bygga 3 000 lägenheter under avtalsperioden i stället för 500 som det var sagt från början.

– Det är en stor fördel att ha en repetitiv lösning på det man bygger. Det är något som byggbranschen har haft en brist på tidigare. I stället har man ritat nytt för varje projekt, vilket kan ge röda siffror i bygget redan från början, säger Jonas Högset.

Efter den framgången följde en upphandling av Kombohus Plus som är ett högre punkthus på fem till åtta våningar med möjlighet till lokaler i bottenvåningen där man tecknade avtal med NCC, Skanska och Lindbäcks Bygg. Sen kom även Kombohus Mini med bara ettor och små tvåor där Peab kom in som en ny ramavtalsaktör.

– Med Kombohusen fick de bostadsföretag som inte byggt på 15-20 år ett verktyg som underlättade



Skanskas Kombohus Plus.

för dem att börja bygga igen och det är också ett av syftena med ramavtalet. Flertalet bostadsföretag har även använt ramavtalet för att konkurrensutsätta sin lokala marknad, vilket har haft effekt på prisbilden lokalt. Kan vi få ned kostnaderna för bostadsbyggandet så är vi väldigt nöjda, säger Jonas Högset.

Men även om priserna kan pressas med Kombohusen, har priserna ökat dramatiskt de senaste åren; enligt SCB åtta procent per år. I allmännyttiga Stångåstaden där man byggt flera Kombohus talar man om att husen blivit 25 procent billigare än vid en egen upphandling.

– Konceptbyggandet där man bygger samma hus flera gånger och skalar bort konsultkostnader och lär sig av upprepningen har fått ett stort genomslag. Projekteringen försvinner helt och bantar både på priset och tiden, säger Fredrik Törnqvist, vd för Stångåstaden i Linköping.

Pressade priser

Utbudet av Kombohusen har utökats med City som är mer bullerskyddade för att passa i stadsmiljö, Trygg som är tillgänglighetsanpassat för seniorer och Kvarter som är ett kostnadseffektivt och flexibelt koncept för

“Vi behöver inte uppfinna hjulet varje gång”

→ Parhus med sovloft och egen uteplats för ungdomar. Verkar det så klokt? Ja, i alla fall om man som Perstorps Bostäder bygger i kubik framför kvadrat.

– Ytorna är effektivt utnyttjade och ytorna kan gå in i varandra vid olika tidpunkter, säger Henry Roos, vd på Perstorps Bostäder.

Tanken väcktes när vice ordföranden Bo Dahlqvist besökte Munka Folkhögskola och pratade politik med studenterna. Någon av dem ställde en fråga som ändrade på allt: När gör ni något för oss ungdomar?

– Vi hade inte gjort något i Perstorp för ungdomar och jag hade inget svar just då. Men Bo Dahlqvist fick energi av det där och frågade mig om vi inte kunde göra något för unga, säger Henry Roos.

Attefallshus med loft

– Vi började fundera om man kunde göra sammanbyggda Attefallshus i grunden, men med loft. Så blev det. Husen är större än Attefallshusen, de åtta klimatsmarta lägenheterna har 35 kvadrat i officiell boyta. En del av sovloftet finns under snedtak och räknas därför inte med.

Visionen som Henry Roos har är att få dela med sig av husritningarna, så att fler allmännyttiga bolag kan dra nytta av dem. Eftersom husen inte tar så stor markyta i anspråk, menar han att de går att bygga på yta som blir över, som till exempel på gräsmattor intill parkeringsplatser.

– Vi vill gärna dela med oss av ritningarna och hoppas att andra gör likadant och delar med sig av sin utveckling. Vi behöver inte uppfinna hjulet varje gång, säger Henry Roos.

– BYGGKLART



den som vill bygga ett helt kvarter.

Med paletten av olika typer av Kombohus och med möjlighet att med SABO:s standardiserade upphandlingssystem Flex kunna ta in lokala aktörer eller bjuda in aktörer från utlandet, så har allmännyttan en bra grund att kunna pressa priserna och bygga bra och funktionella hus med bästa kvalitet, menar Jonas Högset.

En del har fnyst åt standardiseringen och den seriella tillverkningen och sett framför sig ett nytt miljonprogram. Det är en jämförelse som varken Fredrik Törnqvist eller Jonas Högset håller med om.

– Varje hus har sin egen arkitekt och det är inte massproducerade hus vi pratar om på det sättet. I stället är det kompletteringshus som man kan placera mellan befintlig bebyggelse och där det tillåts av detaljplanen. Och materialen är av god kvalitet, lika bra eller bättre än i många bostadsrättshus, säger Jonas Högset.

Populärt med småhus

Den senaste produkten är småhus som lanserades 31 maj där det finns tre leverantörer: Götenehus, Derome och Heikius hus.

– Småhus är en populär boendeform och vi vill dels ge människor möjlighet att göra en bostadskarriär inom sitt område och dels skapa möjligheter för dem som vill flytta från sin villa för att slippa skötsel och underhåll, men som vill kunna gå ut i en egen trädgård, säger Jonas Högset.

Första småhuset kan stå färdigt i januari-mars 2019 förutsatt att det kan byggas på redan detaljplanlagt mark.

– Det som Kombohusen framför allt erbjuder är en större produktivitet inom branschen och att kunna lära sig av att bygga samma produkt om och om igen. På vissa delar blir det upp till 85 procent besparing av tiden mot ett traditionellt bygge. Det är då det finns potential att bygga till ett rimligt pris, säger Jonas Högset.



FOTO: BJÖRN LISINSKI

– Upprepningen får genomslag på både tid och pris, säger Fredrik Törnqvist, vd för Stångåstaden i Linköping.



– Det är en stor fördel att ha en repetitiv lösning på det man bygger, säger Jonas Högset, chef för Fastighet & Boende på SABO.



FOTO: MADIS FREDRIK CHRISTENSEN

Perstorps Bostäder har byggt två hus, med fyra ettor med loft i varje.



MAF
ARKITEKTONTER AB

Forskning bakom framtidens bostäder för äldre

Micasas Fastigheter får högsta betyg av sina hyresgäster år efter år. Nu planerar bolaget att bygga 1 100 nya seniorbostäder och 21 nya vård- och omsorgsboenden vilka utifrån de nya ramprogrammen skapar väl utformade bostäder.

– Vi är måna om att våra hyresgäster ska trivas och att våra vård- och omsorgsboenden och seniorbostäder håller hög kvalitet, säger Maria Mannerholm, vd för Micasa Fastigheter.

Det är kö till Micasa Fastigheters seniorbostäder. Det är gemenskapen och de välsköta utemiljöerna som lockar. Här vill man bo för att få en tillgänglig och trygg bostad. Många seniorboenden kommer dessutom att rymma aktivitetscenter som drivs av stadsdelsförvaltningar i Stockholms stad. Stadsdelens personal och de boende arrangerar aktiviteter tillsammans. Aktiviteterna kan vara vitt skilda men gemensamt för alla är att de erbjuder gemenskap och samvaro.

– Att bo i en tillgänglig lägenhet med gemensamma aktiviteter kombinerat med hemtjänstinsatser vid behov ger förutsättningar för ett självständigt och innehållsrikt liv. Vård- och omsorgsboenden kommer förmodligen i första hand att vara för personer med en demenssjukdom, säger Maria Mannerholm.

Micasa Fastigheter har utformat ett ramprogram för nybyggnationen tillsammans med representanter från Stockholms stadsdelar och äldreförvaltning, KTH, KI, Kommunstyrelsens Pensionärsråds Boutskott och Demensförbundet för att utveckla framtidens vård- och omsorgsboenden för äldre.

Micasa letar efter tomter för seniorboenden och vård- och omsorgsboenden som ligger med närhet till kommunikationer och service och inte för sig själva i stora komplex som man byggde förr.

– För den som behöver vård- och omsorg ska vi skapa goda miljöer som ger förutsättningar för äldrevårdens personal



Maria Mannerholm, vd för Micasa Fastigheter.

att ge omvårdnadsinsatser av hög kvalitet och där de boende känner sig trygga säger Maria Mannerholm.

Korridorerna kommer helt att försvinna till förmån för en mer hemlik och överblickbar miljö där den egna lägenheten ligger i direkt anslutning till de gemensamma utrymmena.

– Det upplevs som tryggare och mer hemlikt att få kontakt med personal direkt när man kommer ut från sin lägenhet utan att sträva efter att orientera sig om man har en demenssjukdom, säger Maria Mannerholm.

Förutom att de äldre ska trivas är de nya vård- och omsorgsboendena arbetsplats åt professionell vårdpersonal.

– Såväl våra hyresgäster som de som arbetar i våra fastigheter ska trivas. Därför fortsätter vi att förädla och underhålla vårt redan stora fastighetsbestånd, säger Maria Mannerholm.



www.micasa.se



“VI VILL VISA ATT VI MENAR ALLVAR”

Klimatförändringarna är här och att komma till rätta med koldioxidutsläppen som hotar planeten är akut. Samtidigt har vi en samhällsstruktur som är fast i ett klimatdestruktivt beroende som är svårt att ta sig ur. Med Klimatinitiativet vill SABO och allmännyttan göra sin del av Paris-avtalet.



– Allmännyttan kan genomföra och sprida flera goda exempel i och med att bostadsföretagen inte konkurrerar med varandra. Samtidigt måste varje energieffektiviseringsåtgärd vara lönsam för att inte hyrorna ska bli orimligt höga, säger Gabriella Castegren, energiexpert på SABO.

De medlemsföretag som deltog i Skåneinitiativet sänkte sin energianvändning med 17 procent. Nu blir nästa steg Klimatinitiativet där SABO sökt stöd av Energimyndigheten för att skapa beräkningsmodeller och mål för bostadsbolagens klimatpåverkan. Det är ett utvecklingsarbete som bygger på att bostadsbolagen själva delar med sig av idéer som fungerar, men även talar om vad man bör undvika.

Gemensamma mål

– När vi har gemensamma mål, så sporrar det oss att göra bättre ifrån oss. Fördelen med allmännyttan är att vi inte har en konkurrenssituation, vilket ger en snabbare spridning av goda idéer, säger Gabriella Castegren.

En av de viktigaste punkterna i Klimatinitiativet är att samarbeta med branschorganisationen Energiföretagen Sverige. 90-95 procent av uppvärmningen kommer från fjärrvärmebolagen och med deras samverkan blir det lättare att uppnå minskad klimatpåverkan, menar Gabriella Castegren.

– Det kan uppstå en konflikt när bostadsbolaget vill

PARIS-AVTALET:

Parisavtalet är ett klimatavtal som trädde i kraft 2016 och som innebär att varje land som anslutit sig ska arbeta för att den globala temperaturökningen ska hållas långt under 2 grader.

sänka sin energiåtgång och därmed sina energikostnader, medan det är energibolagets affär att få intäkter på just energiåtgång. Energimålen inom koncernerna, det vill säga kommunerna som äger både bostads- och energibolagen, behöver samordnas för att vi ska kunna minska klimatutsläppen på riktigt, säger hon.

Klimatkrav på entreprenörer och underleverantörer är också en viktig åtgärd utöver de klimatkrav som bostadsbolagen ställer på sig själva. På det sättet sprider man också goda klimatkrav vidare ut i branschen.

Ännu en viktig punkt är att underlätta för hyresgästerna att vara klimatsmarta. SABO:s medlemsföretag har över 800 000 lägenheter i sina bestånd och om hyresgästerna minskar sina utsläpp gör det stor skillnad.

– Det har inte gjorts förut i den här skalan. Men vi vill visa att vi menar allvar, att vi vill förändra på riktigt. Vi vill ta ett eget initiativ och göra vår del av Paris-avtalet. Klimatfrågan påverkar alla och det är inspirerande att spänna bågen lite extra, säger Gabriella Castegren.

– Klimatfrågan påverkar alla och det är inspirerande att spänna bågen lite extra, säger Gabriella Castegren, energiexpert på SABO.

SKÅNEINITIATIVET:

Skåneinitiativet har kallats för SABO:s eget Kyoto-protokoll. 20 procent energi skulle sparas fram till 2016. 105 av medlemsföretagen anslöt sig frivilligt. Framför allt var det små åtgärder som inte ens var svåra eller dyra att genomföra som visade sig utgöra de största miljöbesparingarna. Byta ventiler och täta fönster, sänka värmen i trapphuset, slopa markvärmen och informera hyresgästerna om hur man kan energispara är både billigt och lätt att genomföra.

– Tillsammans sparade vi bort motsvarande hela Lunds energianvändning, säger Gabriella Castegren och understryker att det gjordes fyra år snabbare än de nationella målen.

KYOTO-PROTOKOLLET:

Kyoto-protokollet som trädde i kraft 2005 ingår i Förenta Nationernas ramkonvention om klimatförändringar. Alla länder som anslutit sig till konventionen är skyldiga att inrätta nationella program för att minska utsläppen av växthusgaser och lägga fram regelbundna rapporter.

TrelleborgsHem satsar på ”Kuststad 2025”

Trelleborg stad står inför ett mycket expansivt stadsutvecklingsprojekt. ”Kuststad 2025” innebär satsningar på näringsliv, infrastruktur och 4 000 nya bostäder i havsnära läge.

– Vi står mitt i den utvecklingen, säger Pia Jönsson, vd för TrelleborgsHem.

Trelleborg är en av Region Skånes åtta tillväxtkärnor. Flera stora projekt ska tillsammans bidra till att förverkliga Trelleborg som en attraktiv ort med stark tillväxt. Startskottet var kommunfullmäktiges beslut att Trelleborg senast 2025 ska ha en ny östlig infart till hamnen. Den nya infarten ska göra det möjligt för Trelleborgs hamn att slutföra den påbörjade flytten åt sydost. Det leder i sin tur till att attraktiva ytor blir tillgängliga för att bygga en ny havsnära stadsdel och att den centrala staden knyts samman med havet.

Även Övre, området intill Stadsparken, ska knytas ihop med Trelleborgs innerstad och bli en spännande och mer attraktiv stadsdel. Visionen är att Övre och Stadsparkskvarteren ska utvecklas till en grön och småskalig stadsdel och att omvandlingen ska läka samman centrala Trelleborgs stadsstruktur.

– Vi har haft en låg nyproduktion av bostäder sedan mitten av 70-talet fram till för ett antal år sedan och tidigare varit mer av en förvaltande organisation, säger Pia Jönsson. Nu står vi inför den största utvecklingen sedan miljonprogrammets dagar och har därför byggt upp en ny organisation för att klara de nya kraven.

TrelleborgsHem, som bildades 1950, förvaltar i dag

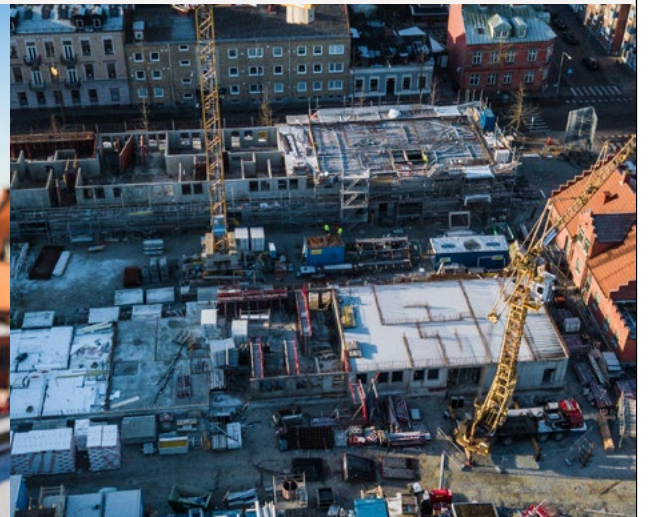


Pia Jönsson, vd för TrelleborgsHem.

drygt 2 000 lägenheter, varav 133 tillkom förra året, de allra flesta centralt. Just nu byggs 102 lägenheter på gamla bryggeritomten i hörnet Kapellgatan/Nygatan med planerad inflyttning i två etapper, i februari och september 2019. Husen kommer att få klassiska tegelfasader med asymmetriska trappstegsgavlar för att knyta an till bryggerihistorien.

– Här gör vi förtätning på egen mark.

Under hösten påbörjas 36 nya lägenheter, modell Kombo bas, i Skegrie drygt 10 minuter norr om Trelleborg med planerad inflyttning september 2019. Ytterligare 90 bostäder planeras i den norra delen av Trelleborg med inflyttning 2021, 72 nya bostäder på parkeringsplatsen längs med Engelbrektsgränd med inflyttning 2022 och 30 bostäder i centrala staden i närheten av tågstationen med inflyttning 2023.



– Samtidigt försöker vi säkerställa mark vid Smygehamn och Beddingestrand, för att kunna erbjuda attraktiva bostäder längs med kusten.

– Pågatågsstationen som Trelleborg fick för fyra år sedan har gjort staden mer attraktiv och i visionen ”Kuststad 2025” vill TrelleborgsHem bli en viktig aktör, säger Pia Jönsson. Men den utvecklingen måste göras tillsammans med andra aktörer och andra upplåtelseformer.



**VI BYGGER
NYTT I CENTRALA
FALKÖPING**

HF HYRESBOSTÄDER
FALKÖPING
www.hyresbo.se

**VARJE.
HYRESGÄST.
RÄKNAS.**

50 000 Malmöbor bor hos MKB.
Välkommen hem du också!

Läs mer på mkbfastighet.se



mkbfastighet.se

Lyckad integration i Kramfors

Miljö och integration är viktiga delar när Krambo utvecklar allmännyttan. För första gången på nästan 30 år kommer hyresbostäder att byggas i Kramfors kommun.

– Det blir 25 lägenheter där vi använder oss av centrala ramavtal som i sig är en garanti för energieffektiva bostäder. Men vi har tänkt vässa den biten ytterligare med solceller och en grön profil med satsningar på återvinning, kompostering och odlingslotter, säger Per Eriksson, vd för Krambo.

Inflyttning beräknas till hösten 2019 och för bostadsbolaget handlar det om en investering på 45-50 miljoner kronor.

Att Krambo har en central plats i kommunen råder det ingen tvekan om. Andelen villaboende är visserligen förhållandevis högt i Kramfors, men så också allmännyttan med nästan exakt tio invånare per lägenhet.

Kundundersökningar visar att Kramforsborna är nöjda med sitt kommunala bolag, men styrelseordföranden Eleonora Asplund tycker ändå att förtroendet varit en aning naggat i kanten.

– Personalen är otroligt viktig för att stärka förtroendet hos våra hyresgäster och vi jobbar hårt för att ha personal som trivs och kan göra ett bra arbete med att ge bra service.

Engman inbjuden gäst

I vintras anordnade Krambo också en bostadspolitisk kväll som blev uppskattad, med Barbro Engman som gäst. Det är ett sätt att hålla i gång en lokal, bostadspolitisk diskussion som företaget vill göra till en årlig tradition.

Kramfors stora flyktningmottagande – som mest 1800



Per Eriksson, vd.

nyanlända i kommunen för några år sedan – har förstås satt sin prägel på Krambo, som genomfört en rad åtgärder för integration.

Det handlar bland annat om mötesplatser i bostadsområden som Kramforshjärtat, en samlingslokal för information och aktiviteter i samverkan med socialförvaltningen, och satsningar på utemiljön med odlings- och kolonilotter. I ett område finns en ungdomsgård och café.

– Vi har genomfört olika satsningar och det har naturligtvis bidragit till ett bra flyktningmottagande, men här ska civilsamhället ha en stor eloge som gjort viktiga insatser, säger Eleonora Asplund. Per Eriksson tillägger:

– Krambo har också gynnat kompetensmässigt och vi har exempel i organisationen på nyanlända som fått jobb som ekonomictroller och för informationsinsatser mot våra hyresgäster.



KRAMBO

www.krambo.se

Eleonora Asplund, Krambos ordförande, med en av företagets medarbetare, Solomon Adane Gebretsadik.



FAKTA: Kramfors kommun i Ådalen i Västernorrland län har omkring 18 500 invånare. Kommunens allmännyttiga bostadsbolag Krambo, med omkring 100 anställda, förvaltar cirka 1870 lägenheter med endast enstaka vakanser. Företaget äger eller förvaltar även 160 000 kvadratmeter lokaler som exempelvis skolor och affärslokaler.

”Bygg bostäder som unga har råd med”

I Sverige 2018 är det en självklarhet att alla ska ha rätt till ett tryggt hem och möjlighet att välja mellan olika bostadsformer. Men det är en rättighet som långt ifrån alla kan åtnjuta.

– De som drabbas värst är ungdomar som redan är de mest utsatta på bostadsmarknaden, säger förbundsordförande Marie Linder.

Det blir dyrtast att bo för dem som både ska debutera på arbetsmarknaden och bostadsmarknaden. Bostadspolitiken har inte bidragit till nog med bostäder åt alla. Det nya som byggs är för dyrt för ungdomar och då blir de hänvisade till en ännu dyrare andrahandsmarknad.

– Med så höga hyror är de flesta hänvisade till att bo kvar hemma, säger Marie Linder.

Ändå är det nästan 200 000 unga vuxna som bor i andra hand eller inneboende, visar Hyresgästföreningens senaste rapport om unga vuxnas boende, som presenteras vartannat år. De flesta av dessa, sju av tio, saknar kontrakt för sin bostad vilket gör dem extra utsatta.

Även om de allra flesta vill hjälpa sina barn och självklart låter dem bo kvar hemma, så skapar det oönskade effekter i samhället. Generellt har de som bor kvar hemma sämre ekonomi och arbetslösheten är högre än hos dem som har eget boende. Nästan en fjärdedel av dem som bor hemma lever under gränsen som Kronofogden satt som lägstanivå att behålla vid skuldsanering.

– Det påverkar hela samhället när nästan en fjärdedel av alla unga vuxna bor kvar hemma, i synnerhet när åtta av tio av dessa unga vill flytta hemifrån inom ett år. Det



– Våra barn är underbara, men när de är 25 ska de ha flyttat hemifrån. Om vi menar allvar med att alla har rätt till ett tryggt hem måste bostadsfrågan lösas av kloka politiska beslut, säger förbundsordförande Marie Linder.

begränsar de ungas möjlighet att starta sitt vuxenliv på riktigt och det skapar många gånger påfrestningar i relationen mellan föräldrar och barn, något vi inte pratar om i dag, säger Marie Linder.

Sverige har halkat efter när det gäller FN:s globala mål för hållbara städer och samhällen. Målen fastställer att man ska säkerställa att alla ska ha tillgång till ”fullgoda, säkra och ekonomiskt överkomliga bostäder” senast 2030, något som det inte är realistiskt att tro att Sverige ska nå.

– Till att börja med måste byggtakten öka. Inför valet kräver vi att det måste byggas minst 30 000 nya hyresrät-

ter varje år. Och de måste byggas så att folk har råd att bo i dem. Det finns dessutom ett stort upprustningsbehov i många hyresfastigheter. Renoveringar måste ske på ett ansvarsfullt sätt och med stöd av samhället, så att inte den kostnaden läggs på hyran och tvingar folk att flytta, säger Marie Linder.

 **Hyresgästföreningen**

www.hyresgastforeningen.se

Bryt utanförskap där inköp i allmännyttan ställer sociala krav

Går det att göra inköp av vitvaror för 600 miljoner för att bryta utanförskap?

För Johan Almesjö, vd för HVB, är den tanken inte alls främmande.

– Allmännyttan har en enorm köpkraft. Då har vi också ett ansvar, ja rent av en skyldighet att teckna avtal med sociala krav med våra leverantörer, säger han.

Det är mycket pengar det handlar om. Allmännyttan köper in varor och tjänster för 80 miljarder varje år, vilket motsvarar tio procent av vad man totalt köper in i offentlig sektor. Johan Almesjö har en bakgrund som chef inom Försäkringskassan och Arbetsförmedlingen. Han ser de sociala kraven som en möjlighet att kunna knyta ihop sina hjärtefrågor med trygga bostäder, arbete och hälsa – kanske rentav bidra till att lösa upp en del av de svåra knutarna.

– Sett till att en trygg bostad är ett av de första stegen på "Maslows behovstrappa" och en nyckel till kunna få ett jobb och må bra, är det självklart för mig att allmännyttan



– Sociala krav får andra positiva följder än bara en sund upphandling. Engagemanget och trivselen ökar och det ökar attraktionskraften hos våra medlemmar. Det sociala är också affärsmässigt, säger Johan Almesjö.



ska använda vår möjlighet att påverka, säger Johan Almesjö.

Redan nu är det flera av de 339 allmännyttiga bolagen som lokalt ställer krav på sina entreprenörer och som därigenom ser till att personer som står långt ifrån arbetsmarknaden ökar sina möjligheter att få jobb. Det Johan Almesjö ser framför sig nu är att som allmännyttans inköpsfunktion kunna göra avtryck på nationell nivå.

– Hela arbetsmarknaden står inför en utmaning med kompetensförsörjning inför framtiden och vi vill alla som arbetsgivare vara attraktiva för att attrahera ny kompetens. Många av dem arbetar redan aktivt med social hållbarhet. Det blir en viktig signal för hela branschen att bidra till samhällsnyttan, säger Johan Almesjö.

Drömscenariot är att det i samband med upphandling

FAKTA: Husbyggnadsvaror HBV Förening hjälper medlemsbolagen i allmännyttan med samordnade upphandlingar för produkter och tjänster kopplade till byggnation, renovering och förvaltning av fastigheter.

av till exempel utemiljöer för utmaningsområden finns en modell där ett antal personer med svag ställning på arbetsmarknaden får praktik och är med och bygger. Praktiker leder till varaktiga jobb och sociala kontrakt knyts i området eftersom det är någon man känner som varit involverad i en bygg- eller ombyggnadsprocess.

Att ställa krav skulle kunna skrämja bort och skapa onödiga konflikter. Men det anser inte Johan Almesjö är ett tillräckligt argument för att inte ta chansen till dialog.

– Det börjar bara med en enkel fråga: Vad kan ni göra för att bryta utanförskap? Den frågan har redan lett oss längre än vi kunde ana, säger han.



www.hbv.se



Vi bygger mellan husen

60% av 886 hyreslägenheter som vi bygger just nu är förtätningsprojekt. Ett förtätnat bostadsområde ger positiva effekter för skolor, butiker, miljö och åkermark.



LUNDS KOMMUNS
FASTIGHETS AB



AB Tierpsbyggen som ägs av Tierps kommun har byggt och förvaltat bostäder åt kommuninvånarna i ett halvt sekel. Bolaget förvaltar cirka 1800 hyresbostäder på 11 kommunorter.

Kombohus öppnade dörren för nybyggen i Tierp

Efter några byggen i början på 1990-talet dröjde det 25 år innan det byggdes nya flerbostadshus i Tierpsbyggens regi. Konceptet kombohus öppnade dörren. 2014 stod den första etappens 16 lägenheter klara. Under 2015 tillkom ytterligare 80 i två etapper till på huvudorten.

Nu sneglar AB Tierpsbyggen på att fortsätta i kommunorterna Örbyhus, Söderfors och Månkarbo, med goda erfarenheter av kombobyggena i Tierp och för att möta stor efterfrågan.

– Kombohuset har tagits emot mycket väl och har motsvarat våra förväntningar. Det säger Tierpsbyggens vd Roger Kjetselberg.

Skulle han önska något ytterligare så är det att äldre villaägare i högre grad än hittills väljer lägenhetsboende för att få fart

på flyttkarusellen. Många barnfamiljer söker egna hem. Bättre åldersblandning i flerbostadsområden skulle gynna integrationen och ge sociala vinster.

Även för kommande nybyggen är kombolösningar huvudspåret.

– Marknadsalternativ ger den dubbla byggkostnaden och därmed orimliga hyresnivåer.



www.tierpsbyggen.se

Skebo bygger femte trygghetsboendet i Skellefteå

Ett nytt trygghetsboende med 20 lägenheter i två plan byggs nu i Skelleftehamn. Efterfrågan är stor och det här är det femte trygghetsboendet som Skebo medverkar till.

Fastigheten för det nya trygghetsboendet är de gamla landstingslokalerna på Ursviksgatan i Skelleftehamn där bland annat vårdcentralen och folktandvården haft mottagning. När landstinget sade upp kontraktet funderade Skebo över hur lokalerna kunde användas på bästa sätt för framtiden. Skebo har under de senaste åren tillfört trygghetsboenden på ett flertal platser i kommunen. I centrala Skellefteå, Bureå, Burträsk och Lövsånger. Men behoven finns över hela kommunen och kvarteret Flamugnen, som området heter i Skelleftehamn, fick därför bli ett nytt trygghetsboende.

Det här är Skebos första trygghetsboende som blir tillgängligt för helt nya hyresgäster. Tidigare har man omvandlat +55 lägenheter där det redan bott hyresgäster till trygghetsboende.

– Vi har som målsättning att vi ska ha 200 platser för Trygghetsboende, våra invånare blir allt äldre och vi vet att Trygghetsboende är en oerhört uppskattad boendeform, säger Åsa Andersson, vd för Skebo.

I korthet innebär det att hyresgästerna bor i en ”vanlig” lägenhet, men fastigheten har högre tillgänglighet med till exempel hiss och dörröppnare. En trygghetsvård finns på plats flera gånger i veckan och jobbar med att skapa trygghet och gemenskap för hyresgästerna. Tillsammans planerar man olika aktiviteter som gymnastik, samtal, fika och utflykter. Det gör att hyresgäs-



– Vi har som målsättning att vi ska ha 200 platser för Trygghetsboende, säger Åsa Andersson, vd för Skebo.

terna lär känna varandra och många känner sig därmed mindre ensamma. En gemensamhetslokal för aktiviteter och samvaro byggs på markplan i fastigheten.

Om det finns ett vårdbehov ansöker man om det via kommunen och hemtjänsten.

– Läget för det här nya trygghetsboendet blir tilltalande. Flamugnen ligger centralt i Skelleftehamn i ett lugnt område med närhet till både bussförbindelser och natur, säger Åsa Andersson.

Ombyggnationen redan i gång

Rivning och ombyggnad av de nuvarande lokalerna i Flamugnen är i full gång och följer tidsplanen. Det är en stor ombyggnation där allt blåses ut. ”Betongrent” som man säger i branschen. Under senvåren har förberedelsearbetet för balkongerna pågått och alla 20 lägenheter får balkong. Några i västerläge med kvällssol, andra i österläge med morgonsol.

Alla lägenheter är tvåor med en snittstorlek på 58 kvadratmeter. Öppen planlösning mellan kök och vardagsrum samt ett sovrum. Några lägenheter har separat kök.

Alla som står i Skebos bostadskö och är 70 år eller äldre kan anmäla sitt intresse för dessa lägenheter. Sedan fördelas lägenheterna utifrån köpoäng.

I början av 2019 ska det vara klart för inflyttning.



skebo

Skebo, Skellefteås största fastighetsbolag, äger och förvaltar cirka 5 200 lägenheter och cirka 240 lokaler.

www.skebo.se

VISION
Sundbyberg växer med dig

139
ANSTÄLLDA

6 900
LÄGENHETER

12 956 MKR
MARKNADSVÄRDE

ALLMÄNNYTTANS ROLL I SUNDBYBERG

En av Sveriges snabbaste växande städer

Sundbybergs stad – till ytan Sveriges minsta kommun och samtidigt en av de snabbast växande städerna i landet. Utsedd till Årets tillväxtkommun 2014 och Årets Superkommun 2015 och 2017.

Med ett uppdrag att äga, förvalta och utveckla fastigheter påverkas även vi när staden växer så det knakar. Som ett allmännyttigt bolag har vi många olika intressenter med höga förväntningar och krav på oss, vilket gör att vi måste balansera en mängd perspektiv i vårt dagliga arbete. Ibland är det utmanande, ofta är det spännande. Det gör också att det är naturligt för oss att ta ett brett ansvar.

Vi har definierat fem frågor som är absolut viktigast, för att ta ansvar och utvecklas i linje med förväntningarna från framför allt våra ägare, medarbetare och hyresgäster. Våra fem fokusfrågor är: Attraktiva bostadsområden, Trygghet och trivsel, Attraktiv arbetsplats, Klimat- och resurseffektiv verksamhet och Ekonomiskt ansvar.

Vi har valt att låta dessa utgöra grunden för vår affärsplan och våra verksamhetsmål. Både på övergripande nivå och på enhetsnivå. På så sätt säkerställer vi effektiv styrning och att vi använder våra resurser rätt. Det gör att vi blir långsiktigt framgångsrika och har fokus på det som är viktigt för våra intressenter.

Det är med stolthet vi är med och bidrar till ett mer levande och nytänkande Sundbyberg.

Vill du veta mer om hur vi arbetar? Kontakta då mig eller någon av mina kollegor i ledningen. Våra kontaktuppgifter hittar du på forvaltaren.se. Vi ser fram emot att utbyta erfarenheter med er.

Petra Karlsson-Ekström
vd, Fastighets AB Förvaltaren



5
Fokusfrågor



ATTRAKTIVA
BOSTADSOMRÅDEN



TRYGGHET
OCH TRIVSEL



ATTRAKTIV
ARBETSPLATS



KLIMAT- OCH RESURS-
EFFEKTIV VERKSAMHET



EKONOMISKT
ANSVAR

FÖRVALTAREN
HYRESRÄTTEN I SUNDBYBERG SEDAN 1947

”ALLMÄNNYTAN BEHÖVS MER ÄN NÅGONSIN”

SABO:s ordförande Åsa Johansson är tydlig med visionen för allmännyttan.

– De allmännyttiga bostadsföretagen är en del av det svenska välfärdssamhället och en av de viktigaste samhällsbyggarna i vårt land. Vi byggde folkhemmet och arbetar lika målmedvetet för att utveckla ett modernt samhälle nu, säger hon.

– Vi behövs mer än någonsin.



Åsa Johansson har varit politiskt aktiv under lång tid, som ordförande för det kommunala bostadsbolaget Hagfors hem, som socialdemokratiskt kommunalråd hemma i Hagfors och nu även som nyvald ordförande för sitt partis distrikt i Värmland. För två år sedan blev hon ordförande för SABO, men hade redan verkat fem år i SABO:s styrelse.

– De övergripande målen för allmännyttan är att bygga hållbara och prisvärda bostäder för alla och förvalta dem väl, men för oss stannar det inte där, säger Åsa Johansson. De kommunala bostadsbolagen har en alldeles särskild roll när det gäller kommunernas ansvar för bostadsförsörjningen och det är i det arbetet SABO har en så viktig roll.

– Allmännyttan ska vara till nytta inte bara för kommunerna, utan också för hyresgästerna och bostadsområdena.

– Hur hanterar vi segregation och integration för att motverka klyftor mellan befolkningsgrupper? Hur kan vi skapa jämlikhet i boendet och större rättvisa mellan olika boendeformer? Hur använder vi den pågående digitaliseringen så att den kommer till bäst nytta för både fastighetsägare och boende? Inte minst när det gäller tryggheten i våra hem, men också för att skapa ett smidigare liv. Hur påverkas boendet av en växande urbanisering?

– Det är så mycket som händer som vi måste förhålla oss till. Allt hänger ihop och där har vi en viktig roll

som samhällsbyggare. Gärna i samverkan med andra aktörer, både offentliga och privata.

– Det fanns en tid då det var nödvändigt med mer kollektiva lösningar för att bostadsbehovet var så oerhört stort och det var bråttom. Det är stort i dag också, men nu har vi lärt oss att behoven ser olika ut och därför måste också lösningarna se olika ut. Det måste bli balans mellan volym och innehåll.

Inget nytt miljonprogram alltså?

– Nej, vi måste utgå från lokala förhållanden och kan heller inte använda dåtidens lösningar för att lösa framtidens problem.

Åsa Johansson menar till exempel att det i dag är viktigt att försöka skapa ett blandat boende mellan olika boendeformer, både hyresrätt, bostadsrätt och småhus, för att blandstad skapar mindre klyftor och därmed större trygghet.

Vi får dessutom allt fler hushåll i Sverige och andelen enpersonshushåll ökar i alla åldrar. Kärnfamiljen kommer även fortsättningsvis att vara vanlig, men samtidigt ökar andelen nya och varierande familjetyper och därmed också antalet barn som växer upp hos separerade föräldrar. Många yngre människor vill flytta hemifrån men har begränsade ekonomiska resurser. Ett stort antal personer som beviljats uppehållstillstånd kommer också att behöva bostäder.

– När bostaden blir mer än bara bostad, samtidigt som familjetyper, intressen, prioriteringar och livsstilar skiftar krävs variation, blandning och flexibilitet, säger Åsa Johansson.

– Det tydligaste verktyget vi kan ge de boende är att de själva faktiskt ges möjlighet att styra. Genom att prova oss fram med att till exempel erbjuda olika renoveringsnivåer och att hitta centrala effektiva upphandlingsformer kommer vi en bit på vägen att ändå hålla kostnaderna nere.

Samtidigt ökar ju byggkostnaden med valfrihet och variation och påverkar därmed hyran?

– Ett av de kanske kraftfullaste verktygen för att få bukt med ekonomin i bostadsbyggandet är att få bort orättvisan mellan hy-

resrätter, bostads- och äganderätter. I dag är hyresrätten den dyraste formen av boende på grund av skattepolitiken som ger äganderätter större möjligheter att dra av kostnader.

Skattepolitiken är en statlig angelägenhet, men SABO arbetar för balanserade ekonomiska villkor.

– Allmännyttan har i dag rollen som både bostadsförsörjare och långsiktig lokal möjliggörare. För att vara det fullt ut måste vi vara lika starka i affär som idé.

FOTO: CAROLINE FRANKESJÖ



Åsa Johansson, ordförande för SABO.

”Byggsamverkan ger tillväxt”

I centrala Simrishamn växer det fram en ny och attraktiv stadsdel nära havet. Området heter Skansen och är en central del i Simrishamns satsning på tillväxt. Det kommunala bostadsbolaget Simrishamnsbostäder har fått i uppgift att gå i täten och bygga bostäder samt parallellt knyta till sig andra investerare. Just nu byggs två punkthus med 64 lägenheter i den nordvästra delen kallat Trekanten med Skanska som totalentreprenör. Allt är uthyrt med inflyttning i höst.

– Trekanten ger ett rejält tillskott till den lokala bostadsmarknaden som leder

till flyttkedjor, säger Per-Olof Järvegren, vd för Simrishamnsbostäder.

Projektet är också början på att utveckla hela Skansen till en blandstad med ca 300 nya bostäder, bland annat radhus, och olika verksamhetslokaler.

– Vi får ut så mycket mer av ett område om vi är flera olika aktörer som samarbetar, poängterar Per-Olof Järvegren och nämner bland andra Sundprojekt, som planerar ett punkthus ‘Stora magasinet’ med 25 bostadsrätter, BoKlok som planerar 60 nya bostäder och Drevviken som projekterar ett äldreboende på Skansen.

– Själva tittar vi på möjligheten att bygga ca 32 nya bostäder vid Simrisvägen och vi förbereder en upphandling av projektet.

– Vi har stått på status quo i Simrishamn i decennier. Att vända en trend är inget som kommunen eller Simrishamnsbostäder kan klara. Tillväxten kommer genom byggsamverkan.



simrishamns
bostäder

www.simrishamn.se



Punkthus med havsutsikt nära centrum i Simrishamn.

Välkommen till allmännyttan



Vårt ansvar är mer än att hyra ut bostäder – vi är allmännyttan!

Tillsammans med Västerås bygger vi en stad
där alla får vara, trivas och känna sig trygga.
En stad där en bra dag börjar hemma!

Kolla in våra
filmer på
YouTube

BESÖK OSS PÅ mimer.nu

mimer 