

Allmännyttans bästa renovering 2023

Tävlingsbidrag: Projekt Hasselgatan i Upplands Väsby.

Genomförts av: Väsbyhem

Entreprenör: Byggmästargruppen

Sammanfattning av tävlingsbidraget:

Projektet pågick mellan 2018 – 2022, med godkänd slutbesiktning i september 2022. I projektet ingick Hasselgatan, Hagängsvägen och Lövängsvägen, med totalt 648 lägenheter. Utöver stamrenovering av badrum ingick bland annat trygghetsrenoveringar, viss upprustning av klimatskal samt upprustning av värmesystem. Projektet genomfördes som ett samverkansprojekt i totalentreprenad med sex huvuddelar.

Vi är väldigt stolta över att produktionstiden som beräknades till fem år i anbudsskedet, i stället blev tre år. Detta skedde mycket tack vare en bra samverkansentreprenad och en bra samrådsprocess med mycket inflytande, där delar som kvarboende och rum-i-rum-metoden i badrum beslutades.

När projektet pågick hände det mycket i omvärlden och trots ett coronastopp på 6 månader lyckades produktionen behålla kompetent personal och den positiva andan – samt hålla den nya sluttiden. Projektet har verkligen genomsyrats av god kommunikation, både mellan hyresgäster, entreprenörer och beställare. Undersökningar visar att kundnöjdheten ökade för varje etapp, och kontinuerliga uppföljningsmöten i samverkansanda mellan Väsbyhem och entreprenören gjordes under hela renoveringens gång för att effektivisera arbetssättet och öka engagemanget.

Målet med projektet var att renovera på ett så ansvarsfullt sätt som möjligt, för att så många som möjligt skulle ha råd att bo kvar. Hela projektet resulterade i en låg hyreshöjning (mellan 860 kr – 1160 kr) samt ökade trivseln och tryggheten i området enligt mätningar i AktivBo-enkäter. Det har tidigare funnits en del utmaningar i området och i samband med projektet genomfördes stora satsningar utifrån social hållbarhet för att öka trivseln för hyresgästerna. Tillsammans med hyresgästerna sattes riktlinjer för området, med helt, rent och snyggt som ledord. Dessutom har vi tillsammans med föreningsliv och boende ökat social prevention i området utifrån utbildning, aktiviteter och social närvaro.

I samband med renoveringarna gjordes även trygghetsrenoveringar och trivselcertifiering. I detta ingick bland annat ny belysning i gemensamma utrymmen, förråd uppdaterades med dörrar med glasfönster, utrymmen målades om i ljusa färger, förrådsväggars ersattes med Troax och cykelförråd uppdaterades. Utöver det har även en mängd aktiviteter arrangerats i området och en aktivitetsyta/idrottsplan uppgraderades för att skapa liv och rörelse i utemiljön. Dessutom renoverades Hyresgästföreningens lokal upp enligt önskemål från Hyresgästföreningen för att främja aktiviteter i området, något som varit väldigt uppskattat bland de boende.

Inför Väsbyhems kommande renoveringsprojekt på Dragonvägen och i Prästgårdsallén finns det ett flertal framgångsfaktorer att ta med sig från projekt Hasselgatan, bland annat gällande kommunikationen med hyresgästerna, trygghetsåtgärder och byggprocessen.

Översiktsbild över Hagängsvägen, Lövängsvägen och Hasselgatan i Upplands Väsby.



Valfri utformning av dokument för att kortfattat redogöra för:

1. Varsamhet med befintliga byggnader och material. Hur man tagit tillvara historiska detaljer och befintliga kvaliteter i byggnaden med mera.

Genomgående för hela projektet har varit varsam renovering, där den sett lite olika ut beroende på gata och behov. På Hagängsvägen har detaljer från 1960-talet tagits till vara på (se utförlig beskrivning och bilder nedan). Vi har valt att behålla fasaduttryck men bättrat på färgerna för att återskapa originalutförandet och samtidigt ge området ett lyft.

Hasselgatan: Stambyte och renovering av badrum, nya lägenhetsdörrar och ett nytt värmesystem. Renovering av lägenhetsförråd. Entréer har målats om och Hyresgästföreningens lokal har rustats upp.

Lövängsvägen: Stambyte och renovering av badrum, ny el i fastigheten, nya lägenhetsdörrar samt renovering av källarförråden. Utemiljön har även fått ett lyft med odlingslotter för de boende.

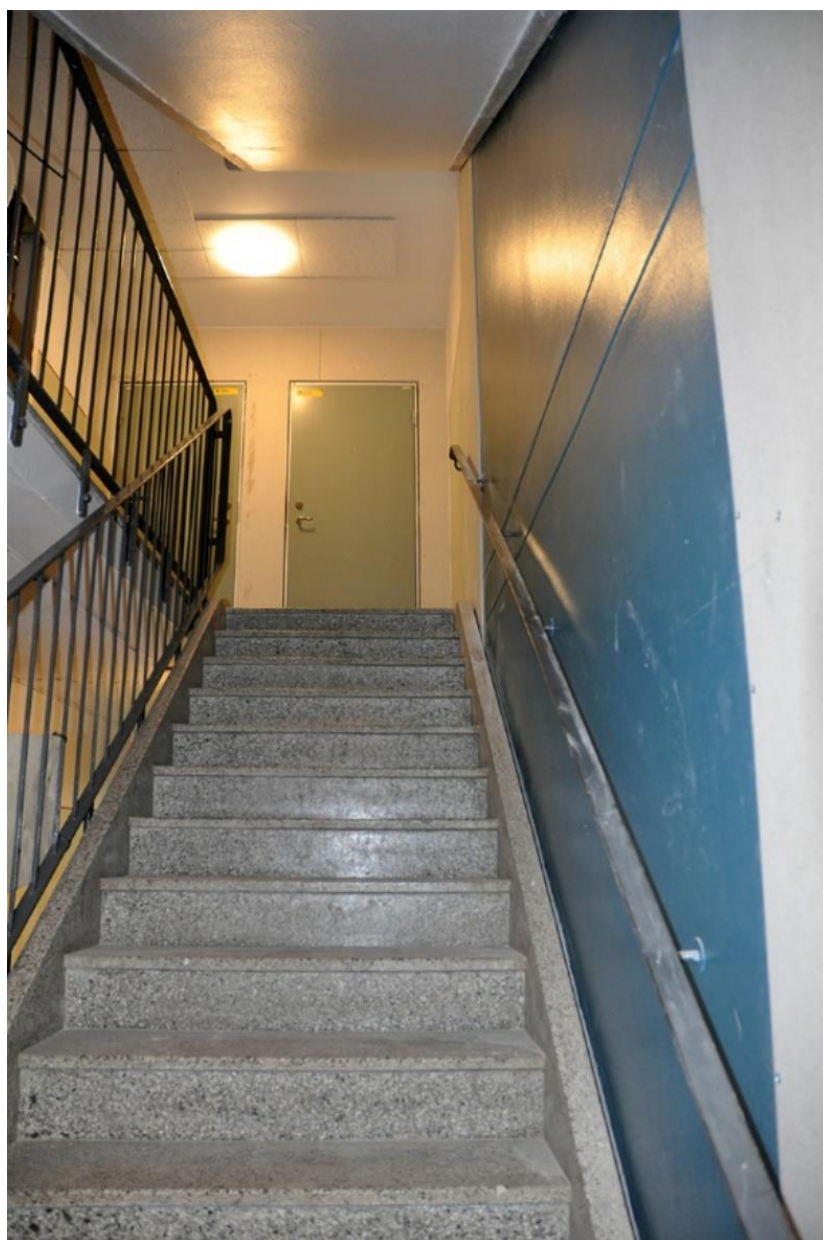
Hagängsvägen: Stambyte och renovering av badrum, ny el i hela fastigheten, nya lägenhetsdörrar, renovering av källarförråden, upprustning av trapphusen med målning, nya fönster och nya tak. På Hagängsvägen har vi velat återskapa originalfärgerna på husen och våningsplansnumreringen från tidigt 1960-tal. Medverkande i det projektet var kommunens antikvarie tillsammans med personal på Väsbyhem med mångårig erfarenhet av beståndet, som tillsammans

tog fram riktlinjer för att ta vara på de historiska detaljerna. Utemiljön har även fått ett upplyft med odlingslotter och nya uteplatser för boende på bottenvåning.

Bild: Upprustning av förråd före/efter – Hagängsvägen 6



Bild: Trappuppgång före/efter Hagängsvägen 22



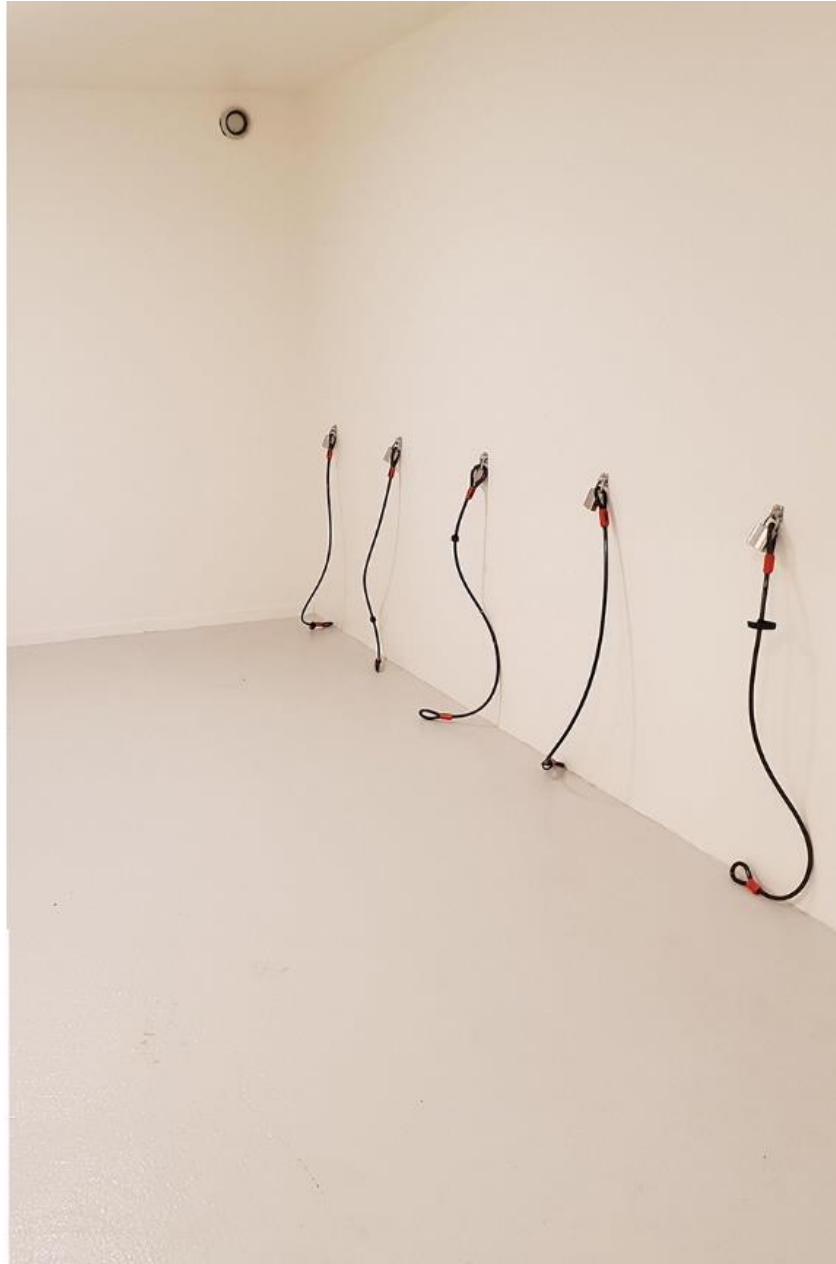
Bilder nedan: Renovering av badrum före/efter Hasselgatan 49



Bilder nedan: Fasad före/efter Hagängsvägen 2-6



Bilder nedan: Cykelrum/förråd före/efter Hasselgatan 50



2. Platsanpassning och områdesutveckling. Påverkar ROT-åtgärderna den omgivande miljön och stadsdelen på ett positivt sätt?

Ur ett trygghetsperspektiv har området tidigare haft en del utmaningar och där har ett flertal olika insatser under projektets gång gjorts för att bidra till att öka trivselen och tryggheten i området. När vi renoverade upptäcktes också ett antal olovliga andrahandsuthyrningar, vilket i sig kan bidra till att skapa otrygghet i trappuppgången. Dessa hanterades löpande genom projektet och vi fick mycket positiv respons från de boende gällande trivsel och trygghet (vilket även syns i vår senaste enkätundersökning via AktivBo).

På Hagängsvägen ville vi återskapa originalfärgerna på husen från tidigt 1960-tal - både utomhus och inomhus. Utemiljön fick sig även ett lyft med odlingslotter, nya uteplatser för boende på bottenvåning och en ny lösning för de uttjänta cykelförråden som vi valde att riva. Tidigare var dessa placerade utmed gångvägen som går genom området, vilket skapade en otrygg miljö. Nu är de placerade i husen, med access direkt ut genom en dörr i fasaden.

Ur ett annat perspektiv så har även samverkan mellan grannar ökat, med mycket gemenskap och aktiviteter i området. Detta mycket genom att Hyresgästföreningens lokal på Hasselgatan renoverades. Den fungerar som en trevlig samlingspunkt för boende i området och har varit välanvänd efter renoveringen.

3. Projektets innovationshöjd och nytänkande i stort, samt användande av ny teknik och produktionssätt i både genomförande och förvaltning (till exempel digitalisering).

Med hjälp av metoder som rum-i-rum förkortades renoveringstiden för projekt Hasselgatan, samtidigt som det även möjliggjorde för de boende att bo kvar. Utöver det användes elektroniska låssystem under byggtiden vilket gav ökad trygghet för de boende, samt en informationsplattform som möjliggjorde för tydlig kommunikation till hyresgäster under hela perioden.

Exempel på användning av ny teknik och produktionssätt under projektet:

- Luftade badrumskonstruktioner (vars korta renoveringstid på 3 veckor möjliggjorde kvarboende)

I stället för att göra ett traditionellt badrum så valde vi rum-i-rum-metoden - en luftad konstruktion i badrummen. Detta innebär industriellt byggande av ett företag som har sin produktion och tillverkning i Sverige (Kalix), där badrumsväggarna kommer färdiga på lastbil i platta paket. Istället för tre månader tog det tre veckor att göra klar ett badrum och man jobbade flitigt med renligheten i både lägenhet och trapphus. Detta gjorde att hyresgästerna upplevde hela renoveringen som väldigt positiv trots kvarboende.

Vi arbetade med en timbaserad tidplan, som bestod av ett 3-veckors varvschema som stämdes av veckovis. Upprepningsprincipen byggde på att vi jobbade i 6 stamlägen samtidigt, och på detta sätt så jobbade vi bara i två eller tre portar samtidigt:

Vecka 1: River, bilar och håltagning.

Vecka 2: Montagevecka av badrumsväggar, wc-kassett, dragning av el inkl. golvvärmen. Torkningstider sker över helgerna.

Vecka 3: Golvläggning, komplettering, städning och besiktningsvecka.

- Elektroniska låssystem (Entral) under byggtiden för att bidra till ökad trygghet.
Genom att använda elektroniska låssystem kunde vi som beställare tillsammans med entreprenören styra öppettiderna av lägenheterna till 07:00-16:00 på vardagar. Låsen styrdes av ID06 och skulle det ha uppstått några oegentligheter i lägenheten hade vi kunnat lämna över en logglista till polisen om vem som befunnit sig i lägenheten under den aktuella tiden. Vi har i och med detta system sparat mycket tid och pengar på en svår nyckelhantering. Entral monterades två veckor före produktionsstart av respektive stam och demonterades när vi monterade den nya lägenhetsdörren.
- Samverkanentreprenad med aktiv samverkansledare.
Vi gjorde en tydlig plan för hur vi skulle jobba i samverkan, detta gjorde vi tillsammans med vår samverkansledare. För oss var det viktigt att jobba med detta under hela projektets gång utifrån de behov som uppstod både positiva och negativa aspekter.
- AI-övervakning av inomhusklimatet.
IMD-temperatursensorer monterades i alla lägenheter så att man på ett tydligt och förbestämt sätt skulle kunna styra framledningstemperaturer i fastigheterna. Med hjälp av detta blev det inte bara möjligt att styra baserat på utetemperaturen i realtid utan även utifrån flerdygnsprognoser och husets klimatskal. Vi ville förbättra inomhusklimatet för de boende och på detta sätt sparar vi även både pengar och miljö på sikt.

4. Användande av ny teknik och produktionssätt i både genomförande och förvaltning (till exempel digitalisering).

Se punkt 3.

5. Möjlighet att återupprepa projektets framgångsfaktorer.

Väsbyhem har en kommande renovering på Dragonvägen som startar våren 2023 samt Prästgårdsmarken våren 2025.

- 1) Vi ser över att återupprepa rum-i-rum-metoden. Detta beroende på om vi kommer att ha kvarboende eller om det passar bra för att få en mer effektiv tidplan.
- 2) Systemvalet för kommunikation med hyresgästerna har varit otroligt viktigt – och en framgångsfaktor för projektet. I programmet Homerun kunde vi kommunicera med hyresgästerna, skicka ut meddelanden och det var även möjligt för hyresgästerna att själva gå in i systemet och göra tillval. (Se mer om detta på punkt 10). Även denna ser vi över om vi kan använda på kommande projekt Dragonvägen och Prästgårdsmarken.
- 3) Samverkansentreprenad fullt ut med entreprenör och deras underentreprenörer. Vi hade 6 huvuddelar av olika karaktär på 3 olika adresser och nu tar vi med oss detta till projekt Dragonvägen med 6 huskroppar med lika karaktär och Prästgårdsmarken som är 12 st gårdar med 2 olika karaktärer av fastigheter och vad som behöver göras. Dessa båda projekt omfattar ca 500 lägenheter vardera. Även denna gång kommer vi ta med entreprenören i planeringsfasen för att få den bästa starten och rätt produkt i slutänden.
- 4) Vi tar även med oss det lyckade arbetssättet med samverkansledare, uppföljning under och efter projektet, enkäter och förbättringsarbeten mellan husen. För oss har det varit viktigt att vara tydliga med delmålen, som sedan firas efter storlek av bedrift (exempelvis vid ett nått delmål beställde Väsbyhem dit en food truck för att bjuda alla underentreprenörer på mat).
- 5) Samverkansledare används enligt tidplan och under hela projektet, samt att få med totalentreprenörens underentreprenör.
- 6) Riskinventering med fler försyner än vad vi brukar ha har varit ett vinnande koncept. Detta har gjorts av omtanke för de boende, vi har kunnat ha en personlig dialog, lärt känna alla hyresgäster på individnivå och kopplat in kommunen där det behövts insatser. Vi har också hjälpt hyresgäster att komma in i samhället som vi upplevt har haft de svårt att göra det själva. Projekt Hasselgatan lärde oss verkligen värdet i att träffa hyresgästerna regelbundet och att bibehålla den nära relationen under projektets gång har varit en viktig faktor för oss som hyresvärd.

6. Planering, projektering, upphandling och genomförande. Kvalitet, arbetsmiljö, samarbete och organisation samt dialog internt och externt.

Förutsättningen med projektet var att det skulle bedrivas på tre olika adresser på två olika platser i Upplands Väsby, som skulle löpa samtidigt under totalt fem år. Väsbyhem lyckades hålla tidplanen trots pandemistopp. Så gjorde vi steg för steg:

- Upphandling av en samverkan i 2 faser där fas 1 var en AKB med att inventera, projektera program och systemhandlingar, tidplan och investeringskalkyl för detta projekt. Fas 2 var en ABT för produktion. Under fas 1 som började med en inventering så framkom det att det fanns mer behov än vad som tidigare utredningar visats, så som ett nytt värmesystem för fastigheterna på Hasselgatan och trygghet i allmänna utrymmen i alla områden. Sedan utvärderades olika metoder gällande badrummen för att spara tid och pengar, t.ex. har vi mycket vattenskador i badrummen som är en risk som kan förlänga produktionstiden, asbest i golvspackel i badrumsgolv som måste saneras, valet mellan kvarboende eller evakuering, som annars innebär stor hantering av hyresgäster och val av nyckelhantering. Detta gjorde att vi kunde visa styrgruppen att vi kunde korta projektet nästan två år trots tillkommande åtgärder.
- Utredningar gällande energieffektivisering och vattenskador på grund av uttjänt värmesystem.
- En större trygghetscertifiering påbörjades och ett åtgärdsprogram togs fram.
- Beställare, konsultgrupp och entreprenör jobbade väldigt hårt med en samverkansledare för att sätta upp spelreglerna för detta projekt och vilka förutsättningar detta projekt skulle förhålla sig till i ett samverkansavtal. Utredningar och beslut har förankrats med samrådsgruppen för att få den mest optimala lösningen för Väsbyhems förvaltning och Väsbyhems hyresgäster. Exempel på detta för produktionen är att vi kom överens om att ha kvarboende och elektroniska lås som gick att övervaka med ID06 samt att hyresgästen inte behövde byta några nycklar. Hyresgästen fick då en tryggare boendemiljö eftersom medverkande i projektet endast hade tillträde till lägenheten enligt överenskommelse, vardagar 07:00-16:00.
- Fas2 bestod i att handla upp underentreprenörer i samråd och skapa rätt förutsättningar för detta komplexa projekt som bestod av 648 lägenheter med kvarboende, där projektet skulle delas upp i sex huvuddelar under tre år.
- Arbetet med att driva detta som ett samverkansprojekt där alla är lika delaktiga har varit en framgångsfaktor, alla har känt stort ansvar och stort engagemang. Den Partneringdeklaration som projektgruppen arbetade fram har följt projektet från start till mål med stor framgång, detta trots att personer bytts ut på flera positioner under projektets gång. Mål och vision var tydligt längs hela vägen och alla bidrog till att uppnå detta. Samverkansaktiviteter och avstämningar under hela projekt var en förutsättning för att vi skulle kunna stämma av att vi agerade som vi lovade varandra.

PARTNERINGDEKLARATION

Utarbetad av deltagarna vid workshop 18-19 oktober 2018.
Vi har beslutat att arbeta med våra gemensamt framtagna mål samt verka för att dessa mål ska genomsyra hela organisationen vid genomförandet av stamrenovering Hasselgatan/ Hagängsvägen/ Lövängsvägen.

God samverkan

- Vi stämmer av och firar delmål
- Vi har transparens i projektet och främjar delaktighet
- Vi samverkar med hyresgästerna genom informationsmöten och aktiviteter
- Vi är ett team

Någon annans hem

- Informera/avisera rätt i rätt tid
- Knacka -> vänta-> hälsa-> respekt -> hejda-> låsa
- Städa efter dig
- Identifiera dig
- Fokusera på uppgiften

Vår vision

Tillsammans hade vi en bra resa och jättenöjda hyresgäster.
Det är med stolthet och värme vi ser på
vårt gemensamma projekt.
Det gjorde vi bra!

Vårt projekt präglas av:

Respekt, mod, engagemang, lyhördhet, trivsel,
god kommunikation, en tillåtande
och ansvarstagande projektkultur.

Ekonomi och tid

- Hålla tider per lägenhet
- Hålla budget
- Välprojekterat förarbete
- Flagga i god tid för oförutsedda avvikelser
- Gränsdragning- befogenheter gällande ekonomiska beslut

Spelregler

- Nolltolerans mot kränkande särbehandling
- Ordning och reda
- Vi återkopplar mottagen information för att säkerställa att vi har uppfattat lika

○

- Processen för produktion har kontinuerligt förbättrats med enkäter, uppföljningsmöten och förbättringsförslag från alla, detta för att alla skulle kunna jobba lugnt, säkert och systematiskt.

- Projektet har haft väldigt få besiktnings- och garantianmärkningar och huvudtidplan följdes i fas 2 med hjälp av noggrann avstämning varje vecka. Projektet hade ett coronastopp på 6 månader, det togs fram nya rutiner och i samma goda anda jobbade alla inblandade vidare.

- Ett industriellt byggande av badrumsmodulen bidrog till: en renare arbetsplats hemma hos hyresgästen under arbetets gång (samt de allmänna utrymmen som hyresgästen dagligen rörde sig i som kvarboende), samt att kvaliteten kunde kontrolleras på ett nytt sätt.

7. Projektets ekonomi sett ur investerings- och förvaltningsperspektiv med de förutsättningar och behov som finns på orten (som målgrupp och hyresnivå).

Området är ett av Väsbyhems områden med lägst hyror, där målet med renoveringen bland annat var att bibehålla låga hyror. Med Väsbyhem som en aktiv beställare i samverkan med en ambitiös entreprenör hittade man snabbt en mycket god produktionsmetod för att kunna ha kvarboende hyresgäster under produktionen.

Detta resulterade i att man kortade ned den totala produktionstiden för 648 lägenheter med hela 2 år från 5 till 3 år trots att projektet gick genom en pandemi med allt det innebar.

En förkortad produktionstid och effektivt produktval gjorde att Väsbyhem gick betydligt under sin investeringskalkyl och glädjande kunna hålla en god hyresnivå för området vilket resulterat i att hyresgäster kan och har råd att bo kvar i området. Vi ser det som ett socialt ansvarstagande att verkligen anstränga sig till det yttersta för att höja standarden till så låg kostnad som möjligt.

Då man nu bytt stammar och badrum har man höjt värdet på fastigheten och gjort förvaltningsuppdraget lättare och mer ekonomiskt kommande år framåt.

8. Miljömässig hållbarhet: konstruktion och materialval ur klimat-, energi-, återbruks-, långsiktighet- och förvaltningshänseende samt lösningar som underlättar för hyresgäster att leva miljövänligt.

- Inomhusklimatet övervakades med ett AI-system som reglerar temperaturen mot utomhustemperaturen och en dygns - och veckoprognos.
- Farliga byggmaterial sanerades och byttes till nya miljövänliga. Alla varor är godkända i Byggvarubedömningen.
- Fokus på varmvattenförbrukning: Öka medvetenheten för hyresgästen av hur mycket varmvatten som förbrukas.

9. Hur gemensamma ytor utformas och förvaltas. Vilka gröna, sociala och trygghetsskapande värden dessa tillför (till exempel mötesplatser inne eller ute samt funktioner som underlättar vardagen).

I området har det lagts fokus på trygghetsskapande insatser. Under projektets gång har det gjorts en genomgång med en trivselscertifiering och upprustning av till exempel källare och källargångar, belysning och målning. För att bidra till en tryggare boendemiljö har bland annat förråden fått nya Troax-väggar och Troax-dörrar, tak och väggar är målade i ljusa färger, belysning är utflyttad i korridorerna och dörrar in till förråd och källargångar har bytts ut till nya. Alla dörrar har nu en fönsterruta så att man kan se in och få en bättre överblick av hur de ser ut på andra sidan. Alla lägenheter har även fått nya säkerhetsdörrar och nya lås, tidningshållare i trapphuset och en postbox i entréer. Det har genomförts boendedialoger och trygghetsvandringar, där även polis och brandkår närvarat.

Utöver det har den även gjorts en upprustning Hyresgästföreningens lokal på Hasselgatan, som kan lånas ut till tillställningar för de boende. Det har även varit stort fokus på aktiviteter för barn och unga i området, så som sommarkollo för hyresgästernas barn, simskola på Hasselbadet samt aktiviteter på basketplanen och multisportplan på Hasselgatan.

10. Boendedialog och hyresgästernas möjlighet till inflytande i renoveringsprocessen.

Detta är en punkt som det lagts väldigt mycket tid och omsorg på i projektet Hasselgatan, vilket också resulterat i väldigt goda betyg från de boende. Vi hade kvarboende (med möjlighet till evakuering för de som behövde det), samråd, försyner, kartläggning av trapphuset gällande risker, trapphusmöten, evakueringsmöjligheter, coronaenkäter, digitala informationssamtal och personliga möten.

Nedan går vi in närmare på boendedialog, hyresgästernas möjlighet till inflytande och annat som fungerat bra under projektets gång:

1) Samråd med hyresgästernas inflytande/ändring av ursprungsplan efter hyresgästernas önskemål

Samrådsprocessen erhöll sju protokollförda mötestillfällen i Hyresgästföreningens lokal. Nedan finns följande omdömen uttaget från samrådets slutprotokoll Hasselgatan (2018-06-11)

"Parterna upplever att det varit ett mycket bra och trevligt samtalsklimat vid dessa möten. Projektgruppen har också fått bekräftelse på att samrådet varit nöjda med den information som framkommit och att fått föra fram åsikter och önskemål, samt att Väsbyhem i många delar ändrat inriktning för att bemöta dessa"

"Samrådsgruppen har varit positiva till att diskutera och komma med förslag som bidragit till att vi kommit fram till flera gemensamma lösningar."

"Vårt övergripande mål har varit att främst ha en så varsam upprustning som möjligt med basnivå, med minsta möjliga antal standardhöjande åtgärder. En upprustning som värnar om miljön och vår ekonomi så att vi vill och har råd att bo kvar. Övriga, för stambytet ej nödvändiga, standardhöjande åtgärder ska ingå i valbara högre paket eller som tillval. Vi vill vara delaktiga i utformandet av dom överenskomna åtgärderna, nivåerna, tillvalen och materialvalen samt övriga frågor som rör upprustningen och vårt boende"

2) Möten:

Väsbyhem hade bo-möten gällande renoveringen, beslut i samrådsprocessen och presentation av själva projektet.

Utöver den hölls försyner av badrum och kartläggning av trapphusen gällande risker. Första försynen gick ut på att mäta badrum men också att från Väsbyhems sida få en övergripande koll på vilka som faktiskt bodde i lägenheten, samt om det var någon som behövde en extra hjälp inför renoveringen. Exempelvis kunde detta vara hyresgäster som hade många saker belamrat i lägenheten med mera. I vissa fall tog Väsbyhems enhet Social hållbarhet över och tillsammans med hyresgästen kunde man komma fram till en åtgärdsplan så det var klart tills att renoveringen skulle starta. Väsbyhems trygghetssamordnare gick alltid med på försyner och fångade eventuella risker i god tid i förebyggande syfte.

3) Trapphusmöten innan och efter pandemin:

Entreprenören bjöd in varje enskilt trapphus på informationsmöte där man gick igenom hela processen och alla moment inför kommande renovering. Där kunde man gå in mer på en detaljerad nivå och svara och diskutera i mindre grupper. Detta gjordes innan de personliga mötena.

Under pandemin, när fysiska möten inte gick att få till, ringde entreprenören enskilt till alla hyresgäster med samma typ av information. Det spelades också in en film med tydlig steg-för-steg-information som skickades ut till alla hyresgäster.

4) Personliga möten:

Utöver det gick inbjudan till personligt möte ut. Alla hyresgäster fick en tid på 30 minuter (och de kunde även boka flera tider om så önskades). De personliga mötena hölls i Hyresgästföreningens lokal (i respektive område) för att alla skulle ha möjlighet att ta sig dit. Vi på Väsbyhem jobbade även vissa lördagar för de som inte hade möjlighet att närvara under veckorna. Väsbyhem byggde upp visningsbadrum på Hagängsvägen och Hasselgatan så att hyresgästerna kunde få möjligheten att klämma och känna på produkten. Det gjorde även hembesök hos vissa hyresgäster som inte hade möjlighet att ta sig till lokalen. Där kunde vi ta med oss visningsexemplar av klinker och kakel.

Hyresgäster som inte dök upp på sina personliga möten fick påminnelse via brev och vi fick även i vissa fall gå ut och knacka dörr.

Vi fick alla 648 underskrifter för medgivande utan att behöva gå vidare i Hyresnämnden med någon, detta är vi enormt stolta över.

5) Kvarboende:

Hyresgästerna hade en del frågor och funderingar gällande vad det skulle innebära att bo kvar under renoveringen. Väsbyhem erbjöd dusch och toalettvagnar samt att vi öppnade upp Hyresgästföreningens lokal utan extra kostnad. Varje våningsplan hade en utslagsback monterad i trappuppgången där man hade möjlighet att hämta dricksvatten och även hålla ut överblivet vatten från exempelvis matlagning. Vi var också väldigt lyhörda gällande hyresgästernas önskemål och kunde därför också erbjuda skogstolett om det önskades. Efter pandemiutbrottet så erbjöds alla en skogstolett som en permanent möjlighet för att minska risken. Städning av dusch och toalettvagnar utökades till 1 gång om dagen.

6) Löpande utvärdering under projektets gång:

Vi på Väsbyhem jobbade mycket med utvärdering under hela projektets och produktionens gång. Tillsammans med entreprenören hade vi samverkansworkshop efter varje utförd etapp där vi utvärderade vad som gått bra och vad vi kunde göra bättre för nästkommande etapp. Exempel är våra få gavellägenheter (totalt 12 stycken) som är ombyggda lokaler som låg på bottenvåningen på Hasselgatan. Där utfördes det ett traditionellt stambyte och väldigt stora ingrepp i hela lägenheterna som fick nya ytskikt eftersom man skulle koppla samman lägenheterna ovanför, och vi insåg ganska tidigt att hyresgästerna inte kunde bo kvar i dessa lägenheter. Därmed evakuerades dessa tidigare så att förberedande arbeten kunde påbörjas mycket tidigare för att kunna färdigställa trapphusvis enligt tidplan. Dessa evakuerades inom Hasselgatan och Väsbyhem stod för hjälp med flytten.

Bilderna nedan är resultat från den enkät som skickades ut till alla boende på adresserna. Här kan vi se förbättringen i kundnöjdhet i den sista enkäten, för den sista etappen som genomfördes (Hasselgatan 29-49). Trots pandemi som innefattade en kort stopp i produktionen, det ekonomiska världsläget mm. så har siffrorna gått upp och vi lade oss 4,1% högre än branschmedelvärdet.

Bild 1 (enkät skickades ut 2020)

Bild 2 (enkät skickades ut hösten 2022)



7) Coronaenkät

Under corona blev det ett stopp i produktionen. När vi beslutade oss för att fortsätta så gick vi ut med coronaenkät till samtliga hyresgäster där man hade möjligheten att evakueras helt om det innebar en risk för hälsan att bo kvar i lägenheten under renoveringen, eller på grund av andra skäl. Det fanns även fall där vi permanentevakuerade hyresgästen vars behov inte hade kunnat tillgodoses i en evakueringslägenhet. Detta var något som uppmärksammades i försynen.

8) Evakueringsmöjligheter

Renoveringen skedde med kvarboende hyresgäster men det fanns även ett par evakueringslägenheter tillgängliga för hyresgäster med särskilda behov, som absolut inte kunde bo kvar under renoveringen. Möjligheten till evakuering diskuterades på det personliga mötet med Väsbyhems ombyggnadssamordnare men också på försynerna.

Väsbyhem hade totalt åtta evakueringslägenheter tillgängliga under perioden. Dessa lägenheter fanns på Hasselgatan vilket betydde att en eventuellt flytt kunde vara på samma gård eller gården bredvid. Alla evakueringslägenheter var möblerade med sängar (beroende på storlek av lägenhet), soffa, köksbord och tillhörande stolar, lampor samt en rimlig mängd köksgeråd såsom kastrull, stekpanna, tallrikar, bestick och glas. Hyresgästerna behövde alltså bara ta med nödvändigaste. De hade även hela tiden tillgång till sin befintliga lägenhet.

Dessutom fanns det alltid en till två lägenheter till godo för akuta evakueringar som kunde ske mitt i produktionen. Detta kunde exempelvis vara om någon hyresgäst blivit sjuk eller om vi upptäckte under den sista försynen veckan innan produktionsstart att man missat att anmäla intresse för evakuering, och vi kunde bedöma att det inte var rimligt att hyresgästen bodde kvar under renoveringstiden. Vi jobbade alltid nära entreprenören och hade en väldigt fin dialog och samarbete sinsemellan, vilket också gjorde att vi kunde lösa situationer av detta slag snabbt och smidigt.

9) Personliga digitala informationssamtal samt utskick via HomeRun:

Väsbyhem upprättade tillsammans med entreprenören en informationsmötesplats, där det bland annat ingick trapphusmöten innan start i varje etapp samt fortlöpande generella informationsmöten. Vi använde oss också av informationsportalen HomeRun, där hyresgästerna kunde ställa frågor, se tidplaner, tillval med mera. Portalen användes också för att informera hyresgästerna om eventuella driftstopp, och allt annat som kunde påverka dem. Hyresgästerna kunde själva välja om det ville ha informationen via mejl, sms eller post, men även om någon anhörig skulle få informationen.

10) Personligt möte/försyn veckan innan byggstart på plats i lägenheten:

Det gjordes en försyn och en genomgång av lägenheten tillsammans med hyresgästen inför renoveringens start.

Här gick Väsbyhem och entreprenören tillsammans till alla hyresgäster och lämnade infoblad gällande hela renoveringsprocessen, och kunde också samtidigt informera muntligt vad man behövde tänka på att förbereda inför produktionsstart. Det kunde bland annat handla om vilka möbler som behövde flyttas och även se om det var någon hyresgäst som behövde extra hjälp med förberedelser.

11) Tillfälliga lås under renoveringen (Entral):

Vi kom fram till denna lösning under samverkan med entreprenör och samrådsgruppen. Entral är ett nyckelfritt system som är kopplad till en kundportal. Med hjälp av den hade entreprenören möjlighet att styra vilka som hade behörighet att komma in i lägenheten och därmed kunde hyresgästerna känna sig trygga i att rätt personer befann sig i deras lägenhet under rätt tid. Där såg man också möjligheten att inte behöva hantera nycklar, och hyresgästerna behövde inte oroa sig för borttappade nycklar.

12) Omflyttningsstatistik innan, under och efter renoveringen av projekt Hasselgatan

Flyttfrekvensen på Hasselgatan innan renoveringen påbörjades var totalt 40 stycken per år (av dessa flyttade 20 stycken inom Väsbyhem och 20 stycken flyttade till annan boendeform utanför Väsbyhem). Den trenden varade även under stamrenoveringen och inkluderade även alla som ville permanent evakueras inom samma område till en nyrenoverad lägenhet, vilket var något som vi erbjöd ifall man upplevde att man inte ville bo i sin nuvarande lägenhet under renoveringen. Ingen hyresgäst har vid uppsägning uppgett att man vill flytta eller känts sig tvungen att flytta på grund av renoveringen eller den hyresökning som förorsakats av renoveringen, vilket vi ser som ett fint betyg på att vi varit ansvarstagande och visat omtanke till de boende under hela projektet.

11. Ytterligare mervärden som projektet bidrar med. Kan till exempel handla om trygghet, trivsel, biologisk mångfald, klimatanpassning, mobilitetslösningar, delaktighet, integration eller sociala krav i upphandlingen.

- Under projektets gång har det gjorts en genomgång med en trivselscertifiering och upprustning av till exempel källare och källargångar, belysning och målning. För att bidra till en tryggare boendemiljö har bland annat förråden fått nya Troax-väggar och Troax-dörrar, tak och väggar är målade i ljusa färger, belysning är utflyttad i korridorerna och dörrar in till förråd och källargångar har bytts ut till nya. Alla dörrar har nu en fönsterruta så att

man kan se in och få en bättre överblick av hur det ser ut på andra sidan. Alla lägenheter har även fått nya säkerhetsdörrar och nya lås, tidningshållare i trapphuset och en postbox i entréer. Det har genomförts boendedialoger och trygghetsvandringar, där även polis och brandkår närvarat.

- I lägenheterna har vi förbättrat inomhusklimat med ett nytt och effektivare värmesystem som övervakas av ett AI-system som styrs via en IMD tempensor i respektive lägenhet. Detta för att kunna förbättra inomhusklimatet samt minska miljöpåverkan.
- Utöver det så har vi gjort samma sak som i alla våra nya och förnyelseprojekt - infört IMD-mätning för varmvattnet. Väsbyhem ger en hyresrabatt för normalförbrukning av varmvattnet och hyresgästen betalar den faktiska förbrukningen av varmvattnet. Även detta görs för att minska miljöpåverkan.
- Det har även fokuserats på biologisk mångfald (Hagängsvägen), där hyresgästerna själva fått ansvara för odlingslotter. Detta projekt startades upp av enheten Social hållbarhet hos Väsbyhem, för att bidra till sociala sammanhang i området, och sammanhang där hyresgästerna sinsemellan kan umgås.
- Det har även införts sommarkollo på Hasselgatan, där hyresgästers barn fått möjligheten att anmäla sig till kostnadsfria aktiviteter under sommaren. Det har även varit samverkan med föreningar för att öka sociala flöden i området.
- Även utemiljön rustades upp samtidigt som renoveringen pågick på Hasselgatan. I detta ingick bland annat en ny aktivitetsplan/idrottsyta, där även aktiviteter för unga hålls på loven (senast sportslovsaktiviteter februari 2023).

Se bild nedan gällande tryggheten i området från AktivBo, där Väsbyhem gått framåt inom samtliga frågor (ökning från 2017-2022). Detta kan tydligt kopplas till de trygghetsåtgärder som Väsbyhem genomförde under åren.

