

Boendekraft Botkyrkabyggen

Rapport
Den 7 juni / White arkitekter AB

white

BOTKYRKABYGGEN



BOENDE
KRAFT

Innehåll

Inledning	4
Del 1. Boendekraft	6
Boendekraft: funktioner	9
Boendekraft: process	11
Del 2. Reflektioner	13
Rekommendationer	16
Varför Boendekraft?	19



Inledning

Ett bostadsområdes kvaliteter och funktioner har stor inverkan på människors fysiska och psykosociala hälsa. Forskningen visar att människor som bor i områden med hög lokalområdestillit och starka sociala resurser upplever en högre livskvalitet och skattar sin hälsa högre än de som bor i områden som präglas av låg tillit och höga otrygghetstal. Den fysiska miljön, hur den är utformad och hur den nyttjas är därför av största intresse när vi diskuterar social hållbarhet och hur vi skapar ett samhälle där människor har jämlika livschanser.

Fysiska miljöer är ett ramverk för alla de sociala interaktioner som sker i en stad. Stadens utformning är därmed en av flera grundläggande förutsättningar för invånarens hälsa. Sociala kontakter, social kontroll och tillit kan möjliggöras (och förhindras) beroende på bostadsområdets utformning. Sociala fenomen som tillit påverkar i sin tur även faktorer som ekonomisk tillväxt. I dagens städer är det ofta en tydlig uppdelning mellan innerstaden och stadens ytterområden. Segregation har en tydlig rumslig dimension med koppling till stadsrummet. Gränserna mellan olika förorter och mellan förorterna och innerstäderna är både rumsliga och sociala. Åtskillnaden som i sin tur skapar mentala och känslomässiga avstånd mellan människor och därigenom fördjupar segregationen. Stadsplanering och bostäder är två, för allmännyttan, konkreta verktyg i arbetet med att skapa goda livsmiljöer. Livsmil-

jöer som ger de boenden förutsättningar att leva och utvecklas. Vilken social roll kan allmännyttan förväntas spela? Och hur kan allmännyttan agera för att minska segregation och öka social sammanhållning och lokalområdestillit?

BAKGRUND

Denna rapport har sin grund i Unesco LUCS (Lokalt Unescocenter för samverkan). Syftet med Unesco LUCS är att sprida kunskap om platsidentitet, social jämlikhet och sammanhållning, interreligiös och interkulturell dialog. Kunskapen sprids genom så kallade kunskapspiloter där nätverkets medlemmar utifrån lokal kunskap och erfarenhet utvecklar skalbara metoder och verktyg som de sedan delar med sig av för andra medlemmar. Kunskapspiloten ska erbjuda:

- I. En lokal modell för samverkan
- II. Skalbarhet – kunskapspiloten ska kunna systematiseras för lätt tas efter av

andra medlemmar med liknande utmaningar och förutsättningar.

- III. Relativt avgränsade geografiska områden
- IV. Relativt avgränsat tidsperspektiv – det ska gå att följa upp relativt fort
- V. Tydlig förankring i medlemsorganisationens ordinarie verksamhet

Botkyrkabyggen är Botkyrkas kommunala bostadsbolag. Man har under lång tid stöttat kommunen i stadsutvecklingsarbetet. Enligt kommunens ägardirektiv ska Botkyrkabyggen "delta [aktivt] i kommunens stadsutvecklingsarbete, medverka till att en god service finns i stadsdelar och bostadsområde, i samverkan med kommunen motverka segregation och främja en god gemenskap och trygghet i de olika bostadsområdena". Detta speglas i bolagets hållbarhetsredovisning där det stipuleras att "socialt ansvarstagande är en grundpelare i Botkyrkabyggens verksamheter" samt att bolaget avser "vara nyttiga för såväl hyresgäster som ägaren och samhället i stort". Botkyrkabyggen bedriver ett antal projekt för att leva upp till dessa förväntningar. Som medlemmar i Unesco LUCS har Botkyrkabyggen valt att lyfta fram projektet Boendekraft som kunskapspilot.

SYFTE

Syftet med rapporten är att sprida handfast kunskap om Boendekraft – ett samverkansprojekt mellan Botkyrkabyggen och Hyresgästföreningen där man genom att ta tillvara på boendes engagemang arbetar med de fysiska miljöerna för att stärka området socialt. Rapporten åskådliggör både projektets organisation men även samverkansprocessen mellan de olika aktörerna. Genom att belysa både organisation och process kan rapporten användas i utvecklande syfte för Botkyrkabyggen liksom en skalbarsvänlig grund för liknande satsningar för andra kommunala bostadsbolag.

METOD, AVGRÄNSNINGAR OCH RAPPORTENS UPP-LÄGG

Rapporten grundar sig på kvalitativ data inhämtad från olika källor. Workshops har genomförts med olika intressentgrupper, genskjutsintervjuer med boende samt djupintervjuer med för projektet relevanta intressenter. Materialet som presenteras nedan gör *inte* anspråk på att vara heltäckande eller statistiskt representativt för alla invånare i Botkyrkabyggens bestånd, alla anställda inom Botkyrkabyggen och Hyresgästföreningen, eller applicerbar inom alla projekt som organisationerna genomför. Rapporten bör snarare ses som en oriente-

ring och en mindre verksamhetskartläggning som ger en indikation kring vilka frågor som kan vara aktuella att arbeta vidare med. Rapporten börjar med genomgång av projektets upplägg, olika aktörer och deras roller. Då Boendekraft är ett samverkansprojekt finns vissa gemensamma funktioner samt processer som beskrivs i denna första del. Rapportens andra del innehåller dels en analys av projektet samt rekommendationer för att förenkla en uppskalning av projektet. Rapporten avslutas med en kort diskussion kring varför Boendekraft som projektform kan vara attraktivt för andra bostadsbolag.

Del 1.

Boendekraft.

BOENDEKRAFT

Boendekraft är ett samverkansprojekt mellan Botkyrka-byggen och Hyresgästföreningen i Botkyrka-Salem vars syfte är att skapa trivsel, delaktighet, engagemang och trygghet som leder till ökad nöjdhet bland de boende. Boendekraft handlar om att ta till vara de boendes egen kraft – deras engagemang för sitt bostadsområde – genom att stödja dem i genomförandet av olika aktiviteter. Aktiviteterna kan vara allt från sy- och odlingsgrupper till ansvar för gemensam träningslokal och städdagar. De hyresgäster som planerar och genomför aktiviteter kallas gårdsambassadörer. Idag finns ca 240 gårdsambassadörer.

Kriterier för att bli gårdsambassadör är att:

- *Respektera allas lika människovärde, föregå med gott exempel, vara en god förebild och känna stolthet för sitt område.*
- *Som gårdsambassadör har man ingen beslutsfattande roll, dvs man måste lägga fram sina förslag som alla andra hyresgäster. Därefter tas beslut på ett bomöte.*

FÖRUTSÄTTNINGAR FÖR BOENDEKRAFT

Förutsättningarna för samverkan finns i det boinflytandeavtal som är tecknat mellan bostadsbolagets VD och ordförande i Hyresgästföreningen Botkyrka-Salem. I avtalet framgår avsikten att skapa trivsel, delaktighet och trygghet bland de boende genom att samtliga kategorier av boende erbjuds möjlighet att engagera sig

i frågor som är viktiga och intressanta för dem, antingen genom gårdsambassadörskap eller engagemang i lokala hyresgästföreningen. Här framgår även att samverkansparternas roll är att inspirera och motivera de boende att vilja engagera sig och ta ett större ansvar. I avtalet förtydligas även de finansiella förutsättningarna för Boendekraft. Årligen avsätts 230 kronor per lägenhet som både delfinansierar en verksamhetsutvecklare anställd av Hyresgästföreningen och lokala aktiviteter genom två olika "pengar".

Boendekraftsaktiviteter och lokala hyresgästföreningens aktiviteter finansieras genom den s.k. boendekraftspengen. Hur denna ska disponeras beslutas årligen på vårens bomöte dit samtliga hyresgäster bjudits in att delta. Det finns även en mindre pott för upprustning av lokaler för hyresgäster, exempelvis gym och mötesplatser. Denna upprustningspeng har ingen årsplanering utan används vid behov och "äskas" från boendeutvecklaren från Botkyrkabyggen.

I avtalet framgår även att boinflytandekommittén (BIK) ansvarar för övergripande samordning, tvistelösning, fördelning av medel och uppföljning av boinflytandeavtalet. Här finns representanter från både Botkyrkabyggen och Hyresgästföreningen Botkyrka-Salem.

INTEGRATION



Begreppet integration myntades i mitten på 1970-talet för att frigöra debatten om flyktingmottagandet i Sverige från den assimilationspolitik som tidigare gällt. När den första invandrapolitiken lades fast vid mitten under samma tid etablerades de tre huvudmål som ännu präglar målsättningen: Jämlikhet – etablerat redan 1968 – samt valfrihet och samverkan. Invandrares kulturella och språkliga bakgrund erkändes inte bara med 1975 års riksdagsbeslut, den skulle också främjas under ledstjärnan valfrihet.

Integrationsbegreppet har dock problematiserats av många forskare bl.a David Lockwood som menar på att det finns en distinktion mellan begreppen social integration och systemintegration (Margaret Archer, 1996 Sociology SAGE Publications Social Integration and System Integration: Developing the Distinction). Stor del av den svenska integrationspolitiken syftar till systemintegration, dvs. att invandrare skall tillerkännas jämlika villkor och representation i arbetsliv, politik, etc. Med social integration avser man oftast mellanmännsliga relationer och umgängesmönster. Möjligheten till systemintegration i det moderna samhället är starkt relaterad till graden av social integration. Det gäller inte minst på arbetsmarknaden, där nätverksrekrytering är en utbredd företeelse. Om man med integration då menar att man ska uppfylla den svenska politikens integrationsmål om lika deltagande på arbetsmarknaden, lika politiska rättigheter och likabehandling på alla samhällsområden kan detta teoretiskt nås även vid en situation av hög grad av segregation.

Medan forskare tenderar att se staden som segregerad, rika respektive fattiga, svensktäta respektive svenskglea områden, tenderar politiker att fokusera på "segrerade områden", dvs. i praktiken endast förlorarsidan i segregationsprocesserna. På motsvarande sätt är särskilda åtgärder fokuserade på invandrare och arbetslösa medan både arbetsmarknads- och boendeintegration också handlar om majoritetsbefolkningens vilja att behandla minoriteter lika och avstå från diskriminering.

SEGREGATION:



Ordet segregation betyder åtskillnad. Boendesegregation handlar om att olika befolkningsgrupper bor fysiskt åtskilda från varandra. Dessa grupper kan definieras på olika sätt men vanligtvis åsyftas socioekonomiska, demografiska och etniska skillnader. Flera utredningar visar att boendesegregationen i Sverige framförallt är av socioekonomisk karaktär, där etnicitet är en samspelande faktor (Ranger 2008). När man talar om segregation är det ofta boendesegregation som åsyftas men segregation kan också ske inom och påverka andra områden i livet, såsom arbetsmarknaden, skolan, det sociala livet och familjebildningen. Fastän dessa perspektiv är minst lika relevanta, och på många sätt hänger ihop med varandra, är det boendesegregationen som står i centrum i denna studie.

Segregation har en tydlig rumslig dimension med koppling till stadsrummet. I dagens städer är det ofta en tydlig uppdelning mellan innerstaden och stadens ytterområden. Gränserna mellan olika förorter och mellan förorterna och innerstäderna kan vara både rumsliga och sociala. Åtskillnaden kan i sin tur skapa mentala eller känslomässiga avstånd mellan människor och därigenom fördjupas segregationen. Trots detta uppmärksammas sällan stadsrummets betydelse för segregationen i forskningen. De sociala skillnaderna i boendet är inte det enda problemet, utan stadsrummet och urbana strukturer sätter också förutsättningar för människors livsvillkor (Elisabeth Lilja & Mats Pemer 2010, Boendesegregationens orsaker och mekanismer).

En annan viktig poäng som ofta lyfts fram i forskningen är att segregation bör ses som en strukturell fråga som berör hela stadens system, och inte enskilda områden. Det är med andra ord staden eller kommunen som är segregerad och inte ett specifikt område. Om man bortser från detta synsätt finns en risk att man, som kulturgeografen Roger Andersson uttrycker det, bara belyser "förlorarsidan" i segregationsprocesser, istället för att också se till hela systemet och hur exempelvis majoritetsbefolkningens val och attityder påverkar processen (Andersson mfl 2008).

Boendekraft: funktioner

HYRESGÄST/GÅRDSAMBASSADÖR

Avsikten med Boendekraft är att skapa trivsel, delaktighet, engagemang och trygghet som leder till ökad nöjdhetsgrad bland de boende. Hyresgästen har därmed två roller inom Boendekraft, dels som engagerad (och potentiellt engagerad) gårdsambassadör men även som målgrupp för Boendekraft.

Som gårdsambassadör väljer man på vilket sätt och i vilken omfattning man vill engagera sig för sitt område. Idag finns ca 240 gårdsambassadörer som är allt från gymnasie- och sygrupp, till ledare för barngrupper och sygrupp. Motkravet är att gårdsambassadören respekterar allas lika människovärde, föregår med gott exempel, är en god förebild och känner stolthet för sitt område. En gårdsambassadör är en områdets förebild men har ingen beslutfattande roll.

En gårdsambassadör behöver inte vara medlem i Hyresgästföreningen men medlemmar i lokala hyresgästföreningar som engagerar sig i sitt bostadsområde får kalla sig gårdsambassadörer om de önskar. Det finns en stor skillnad i antalet lokala hyresgästföreningar inom Botkyrkabyggens bestånd: i de södra delarna finns ett tjugotal lokala hyresgästföreningar medan de norra delarna har knappt fem. Omvänt gäller för gårdsambassadörerna som är mångtaliga i de norra delarna och fåtaliga i de södra.

BOVÄRD – BOTKYRKABYGGEN

Det finns två eller flera bovärdar i Botkyrkabyggens olika områden, totalt finns tio till tolv bovärdar. Bovärden är Botkyrkabyggens närmaste representant gentemot hyresgästerna. Det är bovärden som välkomnar varje nyinflyttad hyresgäst med ett inflyttsmöte där information bland annat om Boendekraft lämnas. Bovärden ansvarar även för årets bomöten där bland annat aktiviteterna inom Boendekraft beslutas. Ansvaret för bomötet innefattar att sprida information och inbjudan till samtliga hyresgäster. Det innefattar även att skriva och offentliggöra dagordning och protokoll samt att sam-

manfatta de Boendekraftsaktiviteter som planerats i ett årshjul. Bovärden ansvarar även för de lokaler som finns att tillgå för samtliga hyresgäster, ex möteslokaler, gym, bastu etc.

Bovärden är Boendekrafts operativa funktion, hen är med från första informationstillfälle till genomförande och återrapportering av aktivitet. Huvudsyftet är dock inte att bovärden ska driva Boendekraftsaktiviteter själv utan ska inspirera och hjälpa hyresgäster att komma igång och stötta när så behövs. Bovärden ansvarar för att de aktiviteter som genomförs inom Boendekraft rapporteras månads- och årsvis till boendeutvecklare.

"Jag är verktyget som möjliggör socialt präglade aktiviteter och mänskliga möten i mitt område".

/Sagt av en bovärd

BOENDEUTVECKLARE – BOTKYRKABYGGEN

Botkyrkabyggens boendeutvecklare har ett övergripande ansvar för Boendekraft och verkar i dagläget både på ett operativt och ett strategiskt plan. På vissa sätt liknar boendeutvecklarens funktion den som bovärden har: hen arbetar ute i bostadsområden och har därmed mycket kontakt med hyresgäster både kring Boendekraft och andra frågor som berör boende och trivsel. Det är boendeutvecklaren som tillsammans med bovärden träffar och godkänner aspirerande gårdsambassadörer. Med lång erfarenhet och mycket engagemang för Boendekraft och annan form av boendeinflytandearbete fungerar boendeutvecklaren som en mentor för bovärdarna kring hur de kan arbeta för att få kontakt med och engagera hyresgäster. Hen finns även med som stöd inför och under bomöten när och om bovärden känner att det behövs. I dagläget genomför boendeutvecklaren även bomöten i de områden som av olika anledningar saknar bovärdar.

Boendeutvecklaren är ansvarig för och har beslutande mandat över den upprustningspeng som finns utö-

SAMVERKANSTRAPPAN



Trivsel
Delaktighet
Trygghet



SAMTAL
Informationsutbyte
Tema för samtalen

SAMSYN
Gemensamma mål och resultat
Synliga ambitionsnivåer hos respektive aktör

SAMVERKAN
Samordning i processer och strukturer

SAMHANDLING
Aktörer agerar tillsammans mot målsättning (ibland oberoende av varandra), men tar gemensamma beslut som gynnar det gemensamma.
Ett etablerat samverkanssystem med hållbara strukturer

Samverkan kräver att inblandade organisationer är villiga att både ge och ta, att agera för det gemensamma istället för det egna. Det innebär även att två organisationskulturer möts. Detta är en utmaning i alla samverkansprojekt. I många av de Unesco LUCS kunskapspiloter som hittills genomförts och redovisats framkom att samverkan i sig varit samverkansprojektens största utmaning. Vi genomförde därför en workshop med representanter från Botkyrkabyggen och Hyresgästföreningen för att med samverkanstrappan som utgångspunkt förstå mer om hur samverkan inom Boendekraft ser ut i praktiken.

ver Boendekraftspengen. Hen sköter de flesta inköp för Boendekraftsaktiviteter liksom den ekonomiska uppföljningen för dessa. Boendeutvecklaren ansvarar även för verksamhetsuppföljning av Boendekraft genom sammanställning av bovärdarnas månads- och årsrapporter. Ett antal gånger per år arrangerar boendeutvecklaren gårdsambassadörsträffar där samtliga gårdsambassadörer bjuds in för att prata om Boendekraft, hur det fungerar, vilken förbättringspotential som finns och vilka aktiviteter som genomförts och planeras. Vid juletid arrangeras tillsammans med Hyresgästföreningens verksamhetsutvecklare julbord för alla gårdsambassadörer och lokala hyresgästföreningar som ett symboliskt tack för deras insatser. Tidigare har även terminsvisa Boendekraftskonferenser anordnats utifrån teman som upplevs intressanta och aktuella för de boende, exempelvis trygghet. Konferenserna var populära men ligger på is på grund av tidsbrist. Boendeutvecklaren sitter även i boendeflytandekommittén. Det är framförallt boendeutvecklaren som har kontakt med Hyresgästföreningens verksamhetsutvecklare då de har snarlika funktioner.

VERKSAMHETSUTVECKLARE – HYRESGÄSTFÖRENINGEN

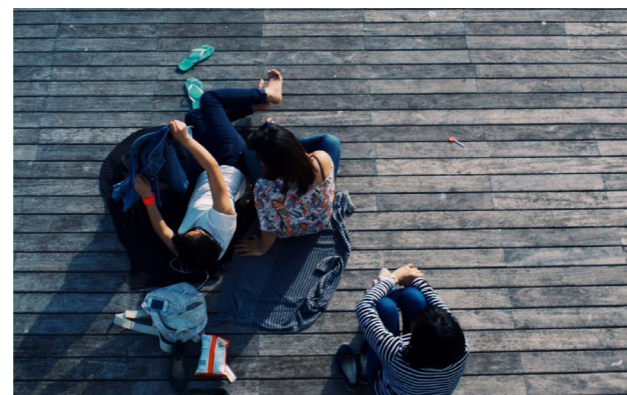
Hyresgästföreningens verksamhetsutvecklare är delvis finansierad av Botkyrkabyggen genom boinflytandeavtalet. Verksamhetsutvecklarens uppdragsgivare är förbundsstyrelsen Botkyrka-Salem men tjänsten ligger organisatorisk under regionkontorets bostadsutvecklingsenhet. Verksamhetsutvecklarens uppdrag är att få fler hyresgäster engagerade i de lokala hyresgästföreningar som finns eller starta nya arbetsgrupper med gårdsambassadörer. Extra fokus finns på norra Botkyrka. Verksamhetsutvecklaren ska ha kontakt med bovärdarna "i olika situationer som uppstår i kontakter med lokala hyresgästföreningar" och samarbeta med boendeutvecklaren kring årliga sammankomster för gårdsambassadörer samt julbordet. Verksamhetsutvecklaren deltar även i boendeflytandekommittén.

Idag finns viss otydlighet exakt vilken roll verksamhetsutvecklaren ska ha inom Boendekraft och på vilket sätt hen ska samverka med Botkyrkabyggens bovärdar och boendeutvecklare.

Hyresgästföreningens verksamhetsutvecklare har god potential att fungera som en bro mellan de lokala hyresgästföreningarna och gårdsambassadörerna. Genom sin brobyggande funktion kan verksamhetsutvecklaren länka samman de två annars skilda grupperna samt att minska eventuell upplevd konkurrens grupperna emellan.

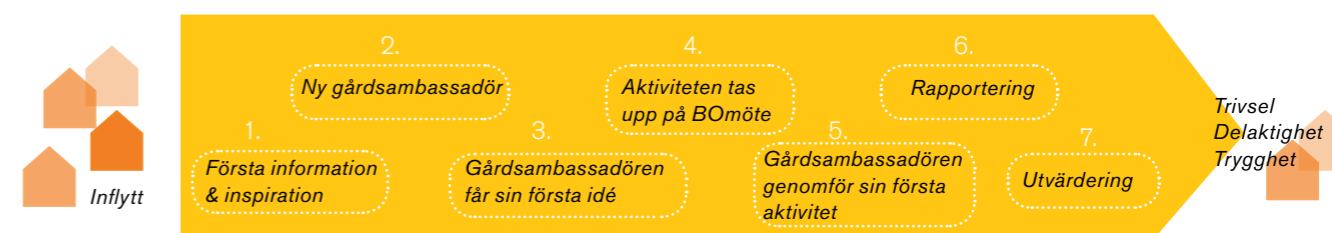
MILJÖVÄRD – BOTKYRKABYGGEN

Miljövärden tillhör förvaltningen och ansvarar för bostadsområdenas utemiljö. Miljövärden tillhör formellt inte Boendekraft men eftersom många Boendekraftsaktiviteter berör utemiljön så involveras de ofta ändå. Om exempelvis en odlingsgrupp ska startas så måste miljövårdens förvaltning godkänna plats och typ av anläggning. Miljövärden rör sig precis som bovärderna ute i bostadsområdet. Vissa miljövärden informerar och inspirerar de boende att engagera sig genom Boendekraft och deltar även på bomöte för att svara på eventuella frågor som rör utemiljö och andra underhållsfrågor. Detta är emellertid inget som ingår i deras arbetsuppgifter utan sker på eget initiativ.



Boendekraft: process

EN GÅRDSAMBASSADÖR BLIR TILL



INFORMATION OCH INSPIRATION

Inom två veckor efter inflytt besöker bovärderna alla hyresgäster för inflyttsmöte. Här berättar bovärderna bland annat om hyresgästernas möjlighet att engagera sig inom Boendekraft. En Boendekraftsbrochyr lämnas bland övrigt infomaterial.

Bovärd och boendeutvecklare rör sig ute i bostadsområden och passar då på att påminna om Boendekraft samt fånga upp engagemang och idéer som hyresgäster har. Även vissa miljövärden informerar om Boendekraft men då på eget initiativ. Hyresgäster kan även hitta information om Boendekraft på Botkyrkabyggens hemsida.

KRITERIEUPPFYLNING OCH ARBETSGRUPP

Om hyresgästen vill engagera sig som gårdsambassadör görs en intresseanmälan till bovärderna som sedan skickas vidare till boendeutvecklaren. Boendeutvecklaren träffar den aspirerande gårdsambassadören, går igenom kriterierna och hör sig för på vilket sätt hyresgästen vill engagera sig. Om liknande aktiviteter redan genomförs i aktuellt område slussas boendeutvecklaren vidare till befintlig gårdsambassadör och arbetsgrupp. Alla nya gårdsambassadörer får en jacka

att bära när de rör sig ute i bostadsområdet.

IDÉFÖRSLAG OCH GODKÄNNANDE

Om gårdsambassadören har en idé för Boendekraftsaktivitet kontaktas bovärderna som i sin tur kontaktar boendeutvecklaren som bjuder in till samtal (ibland även tillsammans med lokala hyresgästföreningen som sådan finns i området). Om frågan rör förvaltningens och därmed miljövårdens ansvarsområde involveras de i frågan och ger sitt godkännande.

Gårdsambassadören har ingen beslutande roll så om aktiviteten kräver någon form av finansiering måste aktiviteten och dess kostnader tas upp på vårens bomöte där disponeringen av Boendekraftspengen beslutas genom omröstning. I dagsläget nyttjas ofta inte Boendekraftspengen fullt ut.

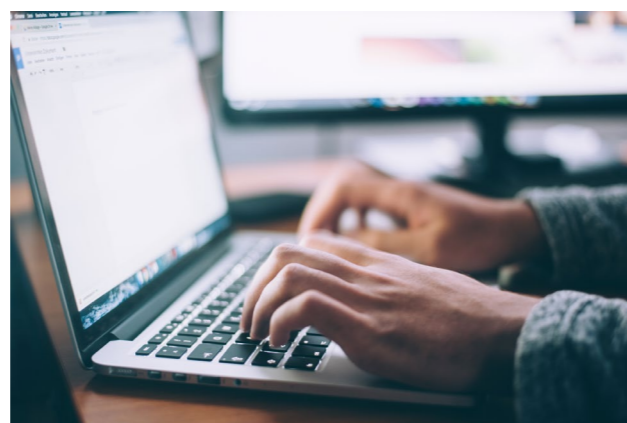
De aktiviteter och kostnader som uppkommer efter att årsplaneringen är satt måste nyttja upprustningspengen som boendeutvecklaren beslutar om. Gårdsambassadören får då genom bovärderna kontakta boendeutvecklaren med sitt aktivitetsförslag och få detta beviljat eller avslaget. I dagsläget beviljas de flesta idéer och upprustningspengen nyttjas till max.

GENOMFÖRANDE OCH RAPPORTERING AV AKTIVITET

När aktivitetens finansiering lösts och förvaltningen gett sitt eventuella godkännande kan aktiviteten genomföras. Bovärden hjälper gårdsambassadören med informationsspridning, inköp och genomförande av aktiviteten. Aktiviteten rapporteras på olika sätt beroende på vilket sätt den beslutats om och finansierats. Om aktiviteten beslutats om på bomötet och genomförts inom årsplaneringen med Boendekraftspengen så följer ingen rapportering. Aktiviteten redovisas enbart genom bomötesprotokollet där planerade aktiviteter och dess budgeterade kostnader finns protokollförda. Om aktiviteten genomförts via upprustningspengen så finns ett formulär för aktivitetsrapportering som bovärden ansvarar för att fylla i tillsammans med gårdsambassadören. Här redogörs för typ, tid och plats för aktiviteten, antalet deltagare, planerad budget samt faktiskt kostnad. Aktivitetsrapporteringen sammanställs sedan i bovärdens månads- och årsrapport.

UTVÄRDERING OCH KOMMUNIKATION

Förutom aktivitetsrapporten finns idag ingen rutin för uppföljning kring de aktiviteter som genomförs. Det finns inte heller några rutiner för hur aktiviteter ska kommuniceras i bostadsområdet.



Del 2.

Reflektioner

Vi har tagit del av dokumentation som rör Boendekraft, boinflytandeavtalet och samverkan med Hyresgästföreningen. Vi har också genomfört ett antal workshops och samtal med samverkansparterna. Vi har även genomfört genskjutsintervjuer med Botkyrkabyggens hyresgäster. Utifrån detta presenterar vi nedan ett antal reflektioner kring organisationen för Boendekraft liksom huruvida Boendekraft möter de effektmål som samverkansparterna satt upp. Reflektionerna kommer i nästföljande stycke sammanfattas i ett antal rekommendationer som enligt vår analys kommer förbättra Boendekraft.

BOENDEKRAFTS ORGANISATION

Idag är Boendekraft till stor del beroende av boendeutvecklarens stora engagemang vilket är problematiskt både ur ett arbetsmiljöperspektiv och Boendekrafts långsiktiga hållbarhet. Boendeutvecklaren är idag överbelastad och gör mycket av det arbete som bovärdarna kan, ska och vill göra. Det saknas idag en tydlig arbetsfördelning mellan bovärd och boendeutvecklare liksom tydliga beskrivningar av bomöten och Boendekraftsmöten och bovärdens respektive boendeutvecklarens roller i dessa. Resultatet blir en överarbetad boendeutvecklare som måste prioritera bort viktiga arbetsuppgifter – exempelvis Boendekraftskonferensen – samtidigt som bovärdarnas stora engagemang och lokala områdeskunskap inte tas tillvara på bästa sätt. Det råder även en stor förvirring kring hur samverkan med Hyresgästföreningens verksamhetsutvecklare ska se ut. Denna förvirring bottnar i huvudsak i att man från Hyresgästföreningens sida inte är riktigt överens om vilken roll de ska ha gentemot lokala hyresgästföreningar respektive gårdsambassadörer. Verksamhetsutvecklarna vill arbeta närmare boendeutvecklaren men upplever en otydlighet vilka förväntningar som finns och vilka mandat de har för att verka inom Boendekraft. Detta har resulterat i att samverkansprojektet Boendekraft till stor

del sker i parallella processer där samverkanspartners agerar separerat; Hyresgästföreningens verksamhetsutvecklare har mest kontakt med lokala hyresgästföreningar medan Botkyrkabyggens personal har kontakten med gårdsambassadörerna. Ett mer integrerat samarbete skulle möjliggöra ett ökat brobyggande mellan de två skilda grupperna av engagerade hyresgäster liksom ett mer effektivt utnyttjande av de personella resurser som finns att tillgå för Boendekraft genom boinflytandeavtalet.

TRIVSEL OCH TRYGGHET

Trivsel och trygghet handlar om att känna sig hemma, om att känna igen och lita på sina grannar och känna sig säkra. I akademiska termer kallas detta lokalsamhällestillit. Lokalsamhällestillit kan också beskrivas som benägenheten att samarbeta för att lösa gemensamma problem i närområdet. I ett område med hög lokalsamhällestillit hjälps man åt och tar hand om varandra och området. I ett område med låg lokalsamhällestillit gror misstänksamhet och otrygghet. Studier, däribland *Skillnadernas Stockholm* genomförd av Stockholms Stad, visar att det finns ett negativt samband mellan låg tillit och livskvalitet. Otrygghet skapar med andra ord ohälsa. Det är framförallt segregation och avsaknad av sociala kontakter som minskar tilliten. Satsningar för ökad trivsel och trygghet handlar därför ofta om att minska upplevda och faktiska klyftor mellan människor.

I de genskjutsintervjuer som genomförts med Botkyrkabyggens hyresgäster framkommer att:

▪ *Det finns en generell bild av att det blivit sämre med tillit och trygghet de senaste åren. Man hälsar inte lika ofta på sina grannar. Det finns en utbredd otrygghet som bottnar i en rädsla för kriminalitet, narkotika och "unga som hänger".*

- *Det finns en misstro gentemot etablissemangent dit både Botkyrkabyggen och Hyresgästföreningen räknas. Förtroendet finns istället hos lokala nätverk som exempelvis Megafonen där man känner större grad av identifikation och representation.*
- *Det är relativt många hyresgäster som har åsikter om vad som behöver förbättras, framförallt gällande utemiljö, men få upplever sig ha inflytande över detta.*
- *Det är relativt få som känner till Boendekraft. Samtidigt är det relativt många som känner till och uppskattar grannar som är engagerade i området utan att känna till kopplingen till Boendekraft, boinflytandeavtalet och vilka som driver och finansierar detta.*

Engagerade grannar uppskattas och har en positiv effekt på trivsel och trygghet. En ökad kunskap om att många av dessa engagerar sig tillsammans med och understödda av Botkyrkabyggen och Hyresgästföreningen skulle troligen få ännu större positiv effekt då lokalområdestilliten föder och föds i känslan av delad omsorg för området. Det är därför viktigt med en mer medveten och strategisk kommunikation kring Boendekraft, boinflytandeavtal och de aktiviteter som genomförs. Detta för att öka kunskapen bland hyresgäster om de möjligheter till inflytande som finns, för att inspirera till engagemang och deltagande i aktiviteter där grannar möts samt för att stärka identiteten i området och känslan att bo i ett område där grannar och bostadsbolag "bryr sig".

Idag har inte alla hyresgäster kunskap om Boendekraft och det faktum att det finns ett avtal där deras rätt till inflytande beslutats om. Detta skapar en obalans i inflytande och makt mellan de som har kunskap och de som inte har kunskap. Det skapar en situation där en liten minoritet utifrån egna behov och preferenser kan besluta om medel som ska komma den stora majoriteten till gagn. Detta är inte bara odemokratiskt utan även en form av segregation och orättvisa som i värsta fall får motsatt effekt vad gäller trivsel och trygghet.

DELAKTIGHET OCH ENGAGEMANG

Boendekraft handlar om att erbjuda attraktiva och tillgängliga sätt för hyresgäster att vara delaktiga i och ha inflytande över utvecklingen av sitt bostadsområde. I en tid då klassiska folkrörelseorganisationer, däribland Hyresgästföreningen, brottas med sjunkande medlemstal samtidigt som graden av ideellt engagemang är oförändrat bland Sveriges befolkning är nya former för engagemang av yttersta intresse att förstå. Gräsrots- och

aktivistliknande nätverk som Refugees Welcome och Megafonen är exempel på organisationer som bättre möter upp dagens preferenser för ideellt engagemang: de är flexibla, tillgängliga, mindre byråkratiska och möjliggör begränsat "punktinsatsengagemang" i vissa frågor eller områden. Etablerade organisationer har mycket att lära av dessa organisationer och nätverk.

Det stadigt ökande antalet gårdsambassadörer och fördelningen av dessa mellan de södra och norra delarna indikerar att man genom Boendekraft lyckats erbjuda ett alternativ för boinflytande som lockar hyresgäster som inte kanaliseras sitt engagemang i etablerade strukturer, dvs Hyresgästföreningen. Ur ett demokratiskt perspektiv är detta mycket positivt eftersom boinflytandeavtalet gäller alla hyresgäster oavsett medlemskap i Hyresgästföreningen. Vi kan med relativt stor säkerhet påstå att Boendekraft bidragit till att ett antal hyresgäster som inte annars skulle nyttjat sin möjlighet till inflytande och delaktighet i det egna bostadsområdet idag gör det. En av anledningarna till detta är troligen att man bättre svarar upp mot dagens preferenser för ideellt engagemang med flexibilitet, hög tillgänglighet och mindre byråkratiska processer som möjliggör begränsat "punktinsatsengagemang" i vissa frågor eller områden. Emellertid vill vi hissa en varningsflagg kring hur aktiviteterna och deras finansiering formellt beslutas då dessa fortfarande följer den mer traditionella formen för ideellt engagemang.

På vårens bomöte beslutas om årets medel för boinflytande. Emellertid deltar i genomsnitt under tio personer på bomötet. Denna minoritet får oproportionerligt stort inflytande över gemensamma resurser. Men varför ser det ut så här?

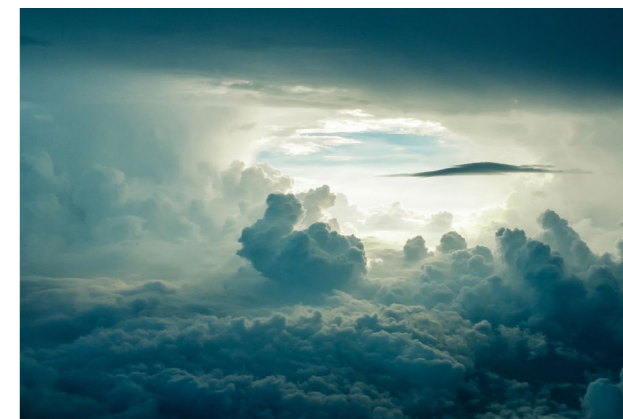
Upprepade utvärderingar som Botkyrkabyggen genomfört bland hyresgäster visar att några av anledningarna är:

- *Stämningen upplevs dålig med mycket gnäll och arga toner*
- *Bomötet upplevs inte attraktivt nog för investerad tid*
- *Det är för mycket byråkrati på bomötet, man känner sig fördummad och utanför*
- *Man upplever sig inte inbjuden utan tror att bomötet enbart rör medlemmar i Hyresgästföreningen*
- *Man vet inte vad bomöte är eller vad som beslutas om på bomötet*

Även bovärdarna som håller i bomötet vittnar om en dålig stämning som gör att man stundtals faktiskt bävar för att gå dit. De upplever sig som en klagomur för allehanda klagomål som generellt rör förvaltningen och som de

därmed inte kan bemöta.

Boendemötets problematik skapar problem för projektet Boendekraft eftersom det är här nyttjandet av Boendekraftspengen beslutas. Trots detta är det ytterst få eller ingen gårdsambassadör som deltar på bomötet. När Boendekraftspengen och dess aktiviteter väl beslutats är den potten "låst" ett år framöver. För att ändå kunna genomföra Boendekraftsaktiviteter under året åskar gårdsambassadörerna istället pengar från boendeutvecklaren och potten för upprustningspengen. Vilka aktiviteter som ska beviljas stöd från upprustningspengen beslutas antingen direkt av boendeutvecklaren eller på extrainsatt gårdsambassadörsmöte dit områdets gårdsambassadörer bjuds in. Gårdsambassadörsmötet är välbesökt men ändå inte mer demokratiskt än bomötet. Lösningen att skapa en parallell mötesstruktur fortsätter att ge privilegierade (i form av information och kunskap) ojämlig makt över gemensamma resurser för boinflytande. Bomötet behöver förändras och bli tillgängligt för fler.



Rekommendationer

Boendekraft är ett inspirerande projekt som genom gårdsambassadörskapet lyckas möta upp nya preferenser för lokalt engagemang och boinflytande. Men resurserna inom Boendekraft kan utnyttjas bättre för att få största möjliga positiva effekt i form av trivsel och tillit. Ett första viktigt steg att förändra detta är en tydligare arbetsfördelning - vem gör vad inom Boendekraft? För att illustrera att projekt som Boendekraft måste förankras i alla organisationsnivåer liksom för att visa hur dessa kompletterar varandra har vi delat in de olika funktionerna i fyra nivåer: beslutsfattande, strategisk, operativ och mottagande. Avslutningsvis följer ett antal strategiska rekommendationer utifrån föregående reflektioner.

ÖVERGRIPANDE ARBETSFÖRDELNING:

VD Botkyrkabyggen

Beslutsfattande funktion.

Sätta ramar och riktlinjer för Boendekraft genom boinflytandeavtalet.

Sätta agendan för Botkyrkabyggens ambition med Boendekraft och utifrån detta fördela mandat och resurser.

Kommunikationschef Botkyrkabyggen

Beslutsfattande och strategisk funktion.

Övergripande ansvar för strategisk kommunikation av Boendekraft.

Tillgängliggöra information och kunskap om boendeinflytande och Boendekraft.

Kundchef Botkyrkabyggen

Beslutsfattande funktion.

Sätta ramar och riktlinjer för boinflytandeavtalet.

Delta i boinflytandekommitten.

Förvaltningschef Botkyrkabyggen

Beslutsfattande funktion.

Rådfrågas och beslutar om de Boendekraftsaktiviteter som rör förvaltningens områden.

Föreningsstyrelsen Hyresgästföreningen Botkyrka-Salem

Beslutsfattande funktion.

Förhandlar boinflytandeavtal.

Sitter i boinflytandekommitten.

Bosocialchef Botkyrkabyggen

Strategisk funktion.

Personalansvar boendeutvecklare och bovärd.

Sätta tydliga arbetsbeskrivningar för arbetsuppgifter inom Boendekraft.

Följa upp och stötta boendeutvecklare och bovärd utifrån arbetsbeskrivningar.

Enhetschef Boutvecklingsenheten, Hyresgästföreningen

Strategisk funktion.

Personalansvar verksamhetsutvecklare.

Sätta tydliga arbetsbeskrivningar för verksamhetsutvecklarens arbetsuppgifter inom Boendekraft.

Följa upp och stötta verksamhetsutvecklare utifrån arbetsbeskrivning.

Boendeutvecklare Botkyrkabyggen

Strategisk funktion.

Länk mellan Hyresgästförening och Botkyrkabyggen.

Länk mellan kommunikationsavdelning och Boendekraft.

Bollplank och mentor för bovärdar – eldsjelen sprider eldsjälskunskap till fler.

Boendekraftskonferens – årets stora event för alla hyresgäster.

Utveckling av strategi och struktur för bomöte.

Utvärdering och sammanställning av månads- och årsrapporter.

Grannsamverkan – "använda" nätverket av gårdsambassadörer och förtroendekaptialen dessa innehar.

Verksamhetsutvecklare Hyresgästföreningen

Strategisk funktion.

Länk mellan Hyresgästförening och Botkyrkabyggen.

Länk mellan lokala hyresgästföreningar och gårdsambassadörer.

Informatör och inspiratör till boinflytande.

Boendekraftskonferens - årets stora event för alla hyresgäster.

Utveckling av strategi och struktur för bomöte.

Bovärd Botkyrkabyggen

Operativ funktion.

Inspiratör och informatör.

Hyresgästernas närmaste kontaktperson.

Gårdsambassadörernas närmaste kontaktperson.

Länk till förvaltning och miljövärdar.

Länk mellan gårdsambassadörer.

Stöd till gårdsambassadörer från idéskiss till inköp, genomförande och rapportering av aktiviteter.

Planering (årshjul) och rapportering av Boendekraftsaktiviteter.

Ansvara för och hålla bomöten.

Miljövärd Botkyrkabyggen

Operativ funktion.

Informera och inspirera hyresgäster hur de kan engagera sig.

Delta på bomöten.

Gårdsambassadör

Operativ och mottagande funktion.

Ambassadör för sitt område.

Sprida information och inspiration.

Genomföra och delta i aktiviteter.

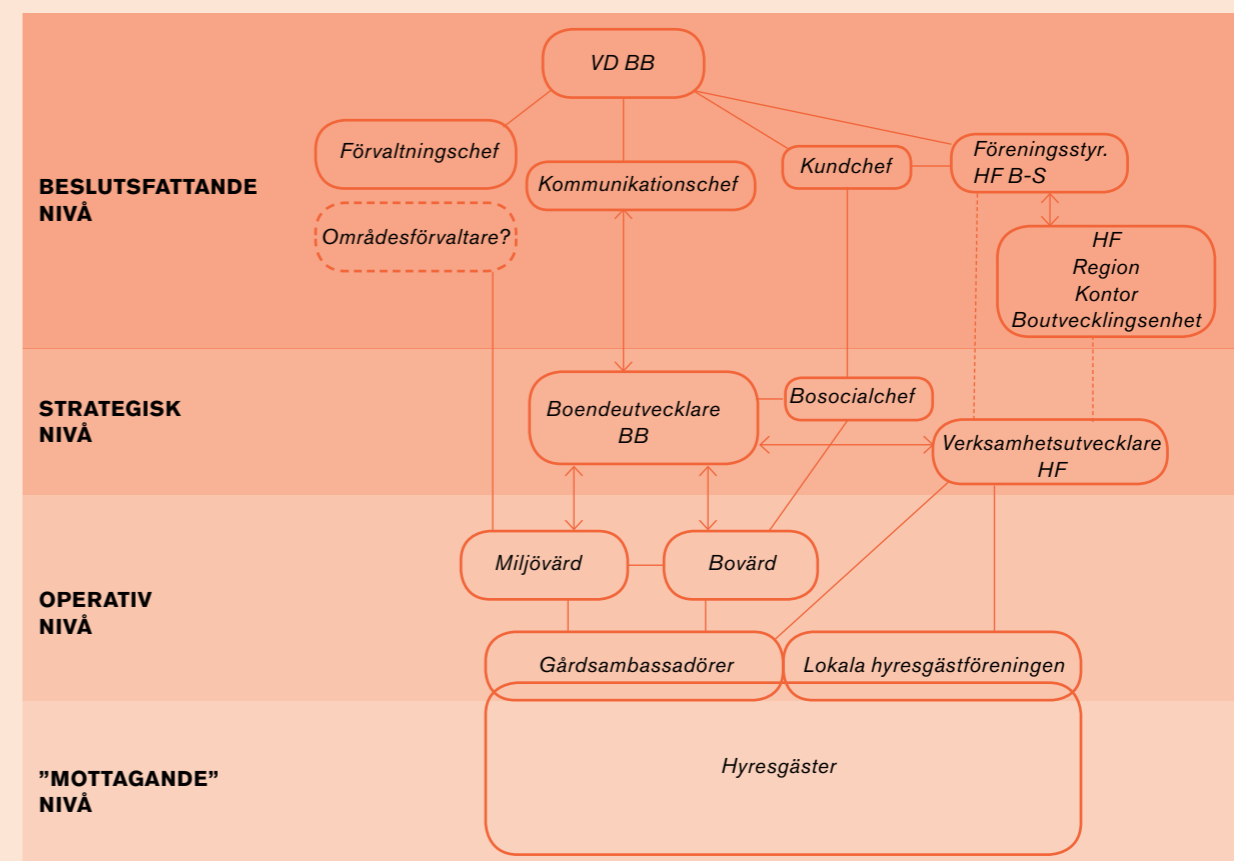
Delta på bomöte.

Hyresgäst

Mottagande funktion.

Delta på bomöte.

Delta i aktiviteter.



- * Involvera kommunikationsavdelningen och ta ett strategiskt helhetsgrepp kring kommunikationen om Boendekraft. Både gällande de aktiviteter som bedrivs och de möjligheter som finns för hyresgäster att engagera sig och ha inflytande i sitt bostadsområde.
- * Involvera förvaltningen genom miljövärdarna. Miljövärdarna kan sprida information om Boendekraft och möjlighet till boinflytande. Miljövärdarna bör även delta på bomötet för att direkt kunna bemöta hyresgästers funderingar och synpunkter på frågor som ligger under förvaltningens ansvarsområde. Ha en stående punkt i dagordningen för synpunkter som rör förvaltning – "Miljövärden svarar på frågor" eller liknande – som får begränsad tid och antal talare. Punkten läggs mest fördelaktigt i slutet av mötet.
- * Ta bort parallella mötesstrukturer för beslutsfattande om resurser för boinflytande. Förändra istället struktur och kultur på bomötet för att fler ska känna sig välkomna. Detta kommer kräva en hel del arbete men måste prioriteras för att inte Boendekraft ska riskera bli en klubb för de privilegierade och skapa osämja snarare än grannsämja. Ta lärdomar från de mer välbesökta träffarna (gårdsambassadorsmöte, julbord, Boendekraftskonferens) för att se vad som lockar hyresgäster att komma och applicera på bomöte. Boendeutvecklaren bör ansvara för detta strategiska arbete.
- * Möjliggör en flexiblare användning av Boendekraftspengen. Det är ej optimalt att ett helt års aktiviteter ska planeras och budgeteras för på ett enda möte. För att hyresgästernas engagemang inte ska falna i väntan på nästa bomöte måste det finnas en mer flexibel och tillgänglig process som kortar tiden från idé till genomförande som ändå säkerstäl-

ler en demokratisk beslutsprocess.

- * Samma rutiner och regler ska gälla för alla vad gäller återkoppling och uppföljning av resurser för boinflytande. Hyresgäster ska kunna ta reda på exakt vad dessa resurser gått till, både gällande Boendekraftspeng och upprustningspeng. Idag följs enbart den senare upp genom bovärdarnas månads- och årsrapporter.

- * Förtydliga rollfördelning och ansvar bland de olika funktionerna i Boendekraft. Boendeutvecklaren ska huvudsakligen verka strategiskt och bovärderna operativt. Boendeutvecklaren ska ta helhetsperspektiv medan bovärderna ser till det lokala. Förtydliga även verksamhetsutvecklarens roll och ansvar i Boendekraft. Hen bör ligga organisatoriskt nära boendeutvecklaren och fungera brobyggande mellan de hyresgäster som vill engagera sig genom lokala hyresgästföreningar och de som föredrar gårdsambassadorskapet.

- * Förbättra den interna kommunikationen. Boendekraft behöver ett gemensamt årshjul (inte ett för Botkyrkabyggen och ett för Hyresgästföreningen) som uppdateras löpande. Boendeutvecklaren och verksamhetsutvecklaren står för noden som förenar de två samverkansparterna. Dessa behöver ses regelbundet för att dra åt samma håll och tillsammans verka strategiskt för Boendekraft ska verka i linje med boinflytandeavtal och uppsatta effektmål.

Varför satsa på projekt som Boendekraft?

Människor engagerar sig ideellt i samma utsträckning idag som under folkrörelsernas glansdagar. Gräsrots- och aktivistliknande nätverk frodas samtidigt som systemviktiga och inflytelserika folkrörelseorganisationer som Hyresgästföreningen har svårt med nyrekrytering. Bostadsbolag och Hyresgästförening behöver tillsammans möta denna utmaning för att bejaka en mångfald av hyresgäster och deras preferenser gällande boinflytande och lokala engagemang. Vi ser att Boendekraft lyckas möta upp just denna utmaning. Det finns även andra kvaliteter som gör Boendekraft till en satsning för andra bostadsbolag - och lokala Hyresgästföreningar - att inspireras av:

- * **Komplement:** genom gårdsambassadorskapet lyckas Boendekraft erbjuda en attraktiv och tillgänglig möjlighet till boinflytande och lokalt engagemang i områden där Hyresgästföreningen har svårt att nå fram. Fler hyresgäster känner till och nyttjar resurser för boinflytande vilket både är mer jämlikt och mer demokratiskt.
- * **Relationskapare:** genom Boendekraft kan bostadsbolag etablera och fördjupa relationen med sina hyresgäster. Att verka tillsammans i en lösningsorienterad anda för ett tryggare och trivsammare bostadsområde föder ömsesidig tillit och förtroende.
- * **Ambassadorskap:** genom Boendekraft har man byggt upp ett nätverk av ambassadörer som vill verka för en positiv utveckling av området. Detta nätverk av hyresgäster - engagerade grannar - kan nyttjas för att nå ut med viktig information, exempelvis gällande brandsäkerhet, till grupper av hyresgäster som av olika anledningar inte nås av information i konventionella kanaler.
- * **Brobyggare:** genom samverkan med Hyresgästföreningen kan Boendekraft förena grupper av hyresgäster som annars inte möts, nu förenade i en gemensam omsorg för bostadsområdet. Människor som möts över gränser - upplevda eller faktiska - ökar lokalområdestillit och trivsel.

