

VARSAM UPPRUSTNING



EN VARSAM UPPRUSTNING ÄR EN LÖNSAM UPPRUSTNING

Hållbara upprustningar är på lång sikt en angelägenhet som sträcker sig bortom dagens hyresgäster och hyresvärdar såväl miljömässigt, ekonomiskt som socialt. De behövs för att hela samhället ska fungera. För att skapa likvärdiga förutsättningar för våra barns uppväxt. Men de behövs också för att nå samhällets miljö- och energieffektiviseringsmål. Hållbara upprustningar säkrar en hållbar tillväxt i ekonomin med fler arbetstillfällen och bidrar till en positiv konjunkturutveckling. Vi behöver bostadsmiljöer där människor känner sig trygga och säkra. Vi kallar det varsam upprustning.

Hyresgästföreningen har med över en halv miljon medlemmar en gedigen erfarenhet av hur både socialt och miljömässigt hållbara upprustningar kan genomföras för att resultatet ska bli så bra som möjligt för både hyresgäster och fastighetsägare.

I den här broschyren berättar vi hur fastighetsägare på ett enkelt och effektivt sätt kan rusta upp sina fastigheter på ett socialt och miljömässigt hållbart sätt och med en god avkastning över tid. Vi förklarar hur samrådsprocessen kan gå till och hur Hyresgästföreningen kan hjälpa till i planering och genomförande.

7 GODA SKÄL ATT ERBJUDA ETT BOENDEINFLYTANDE UTÖVER VAD LAGEN KRÄVER

- De boendes kunskaper och erfarenheter kan tas tillvara och ge värdefullt underlag för beslut om insatser i området.
- Inflytande kräver – och föder – delaktighet och engagemang och gör människor beredda att ta ett större ansvar.
- Engagemang ger ökad gemenskap och därmed ofta ökad trygghet och trivsel och mer nöjda hyresgäster.
- Hyresgästerna känner sig sedda och lyssnade på, respekterade och högre värderade. Det främjar en positiv identifikation med bostadsområdet.
- Boendeinflytande kan bidra till en smidigare process genom större acceptans för förändringar, även när det gäller effekter på hyran.
- Skadegörelsen kan minska om åtgärderna är väl förankrade bland de boende och en del av dem har deltagit aktivt i planeringsprocessen. Inte minst de unga brukar påverkas positivt av att känna att någon bryr sig om vad de tycker och vad de önskar sig.
- Boendeinflytande kan bidra till en ökad attraktivitet och status för bostadsområdet, vilket i sin tur ger lägre omflyttning, färre outhyrda lägenheter och minskat hyresbortfall.

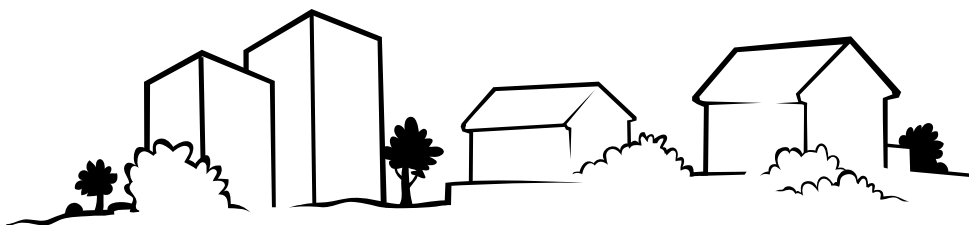
Boverket, Vägledning om boinflytande vid ombyggnad, 2015

STÄRK VARUMÄRKET I SAMRÅD MED HYRESGÄSTERNA

Genom att bjuda in hyresgästerna tidigt i processen och ge dem möjlighet att påverka sitt boende och boendemiljö läggs också grunden till en god relation med hyresgästerna. Ju större inflytande hyresgästen får över sitt boende desto större ansvar känner de för sin lägenhet, fastighet och sitt bostadsområde. En god relation med hyresgästerna ger bostadsbolaget ett starkare varumärke.

Metoden kallas samråd och har som mål att hyresgästen och hyresvärden ska komma överens. Samrådsprocessen består av möten där hyresgäster, hyresvärden och eventuellt representanter från Hyresgästföreningen träffas för att nå en samsyn om hur upprustningen ska se ut och genomföras.

Hyresgäster som känner sig delaktiga och som trivs i sitt område tar ett större ansvar och bidrar därmed till att göra bostäderna mer attraktiva. Det är skälet till att Hyresgästföreningen rekommenderar hyresvärden att genomföra upprustningar i nära samråd med sina hyresgäster.

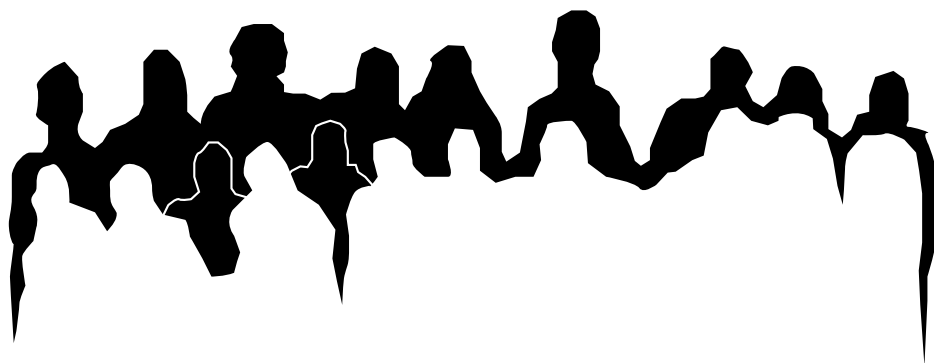




MILJÖMÄSSIGT HÅLLBARA UPPRUSTNINGAR

Dagens nya flexibla metoder för upprustning skapar helt nya möjligheter för hyresvärdar som ser affärsmässiga fördelar med bevarande och gradvis upprustning som ger väsentligt lägre belastning på miljön i jämförelse med traditionella arbetssätt.

Hyresgästföreningen rekommenderar hyresvärden att använda upprustningsstrategier som minimerar belastningen på miljön för sina hyresgäster och samhället i stort. Allt ifrån att minska miljöpåverkan genom att energieffektivisera bostäderna till att ställa tydliga miljökrav på material och metoder.



UPPRUSTNINGAR FÖR DAGENS OCH MORGONDAGENS HYRESGÄSTER

Hyresgästföreningen förespråkar att hyresvärden alltid erbjuder olika nivåer av upprustning som hyresgästen kan välja mellan. Metoden som kallas nivåindelning innebär att hyresvärden tillsammans med hyresgästerna arbetar fram ett antal nivåer för upprustningen med alternativa lösningar, valbara delar och tillägg. Den lägsta nivån innehåller de åtgärder som behövs för att hålla fastigheten i ett tekniskt gott skick. Medan de övre nivåerna innefattar fler nivåer av standardhöjande åtgärder.

Genom att alltid erbjuda en miniminivå säkerställer hyresvärden att hyresgästerna har råd att bo kvar i sitt hem efter renoveringen. I förlängningen motverkar det en ökad boendesegregering.

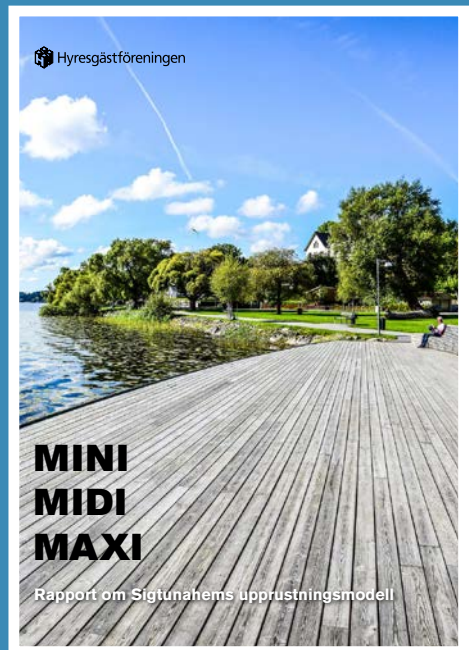
Eventuell evakuering, hyresnedsättning och flyttersättning är frågor som hyresvärden och hyresgästerna tillsammans i samrådsgruppen arbetar fram förslag på. Vilka senare tas upp i en förhandling tillsammans med förslag på upprustningsnivåer och hyresförändringar.

”Vi vill ha nöjda hyresgäster, gamla som nya. Vi vill att våra hyresgäster ska ha råd att bo kvar efter upprustningen och vi vill ha en social stabilitet i våra bostadsområden. Att erbjuda våra hyresgäster valmöjligheter som vi gör med mini, midi, maxi ingår i detta.”

Göran Langer, vd för Sigtunahem

*MINI, MIDI, MAXI
Rapport om Sigtunahems
upprustningsmodell*

*Hyresgästföreningen
region Stockholm 2016*



SAMRÅDSAVTAL

Hyresgästföreningens erfarenhet är att det finns många fastighetsägare som förstår fördelarna med varsamma upprustningsstrategier men som saknar erfarenhet, kunskap eller resurser att genomföra upprustningen i nära samråd med sina hyresgäster. En del har kanske negativa erfarenheter av segdragna och konfliktfyllda processer som i värsta fall slutat i hyresnämnden eller i hovrätten.

Därför erbjuder vi alla fastighetsägare att teckna ett så kallat "samrådsavtal" med Hyresgästföreningen. Samrådsavtalet tydliggör fastighetsägarens och hyresgästernas åtaganden vid renovering och upprustning. Det gäller allt ifrån hyresgästens möjligheter till inflytande genom att engagera sig i en samrådsgrupp, till att varje hyresgäst erbjuds olika upprustningsnivåer att välja mellan när det gäller den egna lägenheten. Avtalet innehåller även en beskrivning av hur samrådsprocessen går till steg för steg från information och godkännande till slutfört arbete.

VARSAM UPPRUSTNING

– EN ARBETSMODELL

1 Information

Fastighetsägaren informerar om att en upprustning av fastigheten ska genomföras samt hur hyresgästen kan delta i processen.

2 Behov och önskemål

Det kan vara värdefullt att genom en enkät undersöka hyresgästernas behov och önskemål om reoveringen. Samt hur de boende vill ta del av informationen om utvecklingen.

3 Bilda en samrådsgrupp

Hyresgästerna utser representanter till en samrådsgrupp. Hyresvärden kan med fördel i sin tur avsätta resurser i form av en särskild person som tar hand om dialogen med hyresgästerna.

4 Samrådsmöten

Representanter för hyresgästerna och hyresvärden diskuterar under ett antal möten vad som behöver göras i fastigheten hur önskemål om de standardhöjande åtgärderna ska hanteras. Det är viktigt att gruppen är öppen med information och beslut till alla berörda hyresgäster.

5 Rekommendation och förhandling

När samrådsgruppen och fastighetsägaren är överens om en rekommendation av upprustningsnivåer och alla detaljer kring upprustningen kan förhandling om hyresnivåer inledas.

6 Godkännande

Vid det här laget blir godkännandet en snabb affär i och med att hyresgästerna varit delaktiga från start.

7 Upprustningen påbörjas

8 Fortsatt dialog under upprustningen

Dialogen som byggts upp mellan hyresgäster och hyresvärd bör även fortsätta under upprustningen och upptas igen vid eventuella förändringar som kan uppstå.

9 Utvärdering

För framtida projekt och renoveringar kan det vara värdefullt att samla in upplevelserna om upprustningen.



Hyresgästföreningen region Stockholm
hyresgastforeningen.se
dittlivsboende.se

ISBN 978-91-88491-03-9

2017-05