

Bostadsområdet Vita Björn i Majorna, Göteborg

...ska stamrenoveras
Vi boende har ett krav...
Alla ska kunna bo kvar!



Alla ska kunna bo kvar!



Hyresrättnnehavares perspektiv på
Socialt hållbar renovering
i bostadsområdet Vita Björn,
Majorna i Göteborg

Anneli Nedholm och Anna Tiger,
deltagare i Vita Björns samrådsgrupp

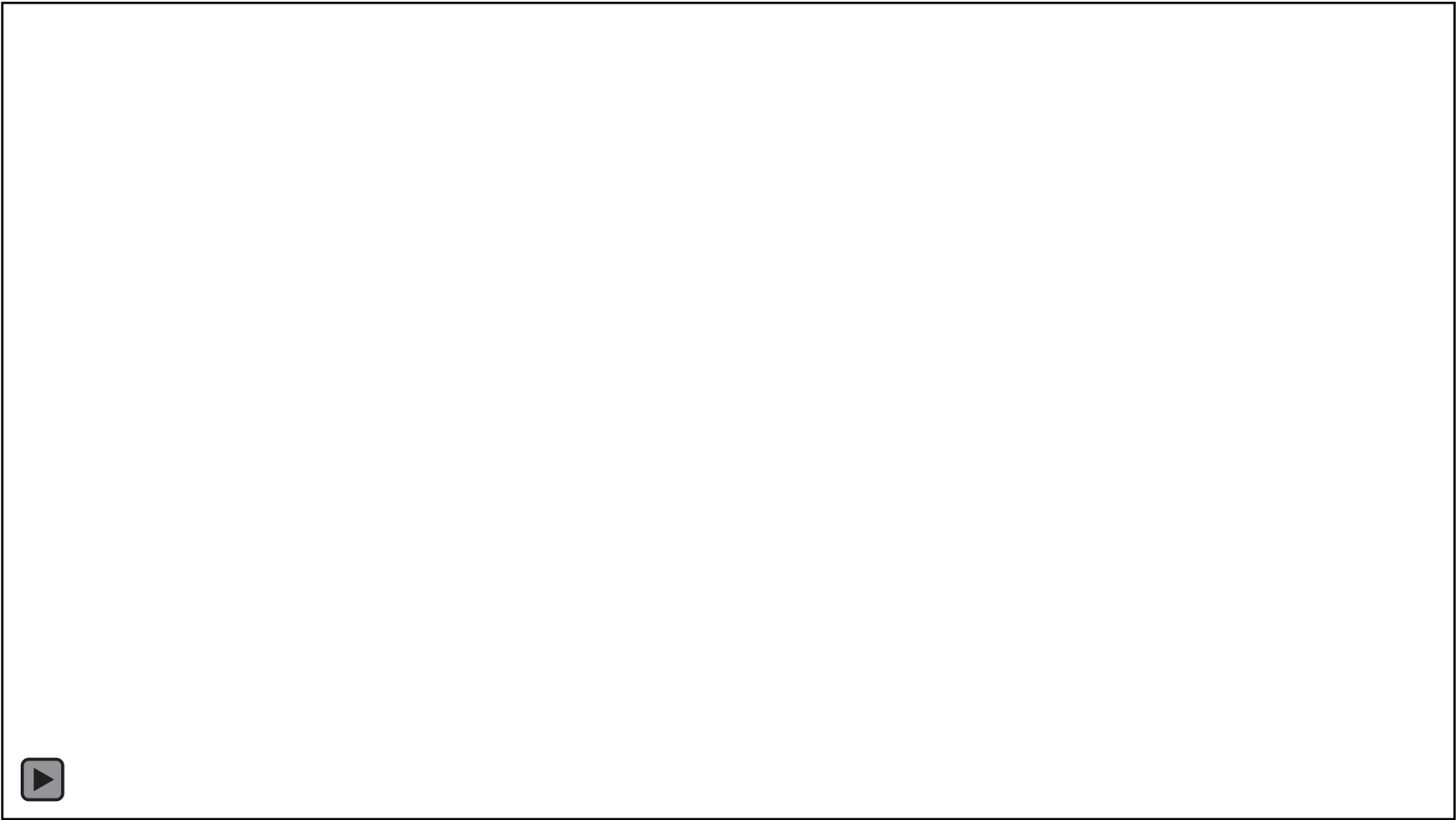
Vad vi vill dela med er idag

- Vad är Vita Björn?
- Kort om processen kring stamreovering
- Vad menar vi med dialog och medskapande?
- Hyresboendes röster behövs!
- Våra frågor i dialogen
- Var står vi nu i vår process?
- Vår inbjudan till Er
- Frågor?



Bostadsområdet Vita Björn







HERREPRISOR



Vad har hänt?

- Början av 2015: Informationsmöte från Wallenstam om planerade renoveringar i samband med stambyte
- Wallenstam önskade "referensgrupp" av boende att föra samtal med kring detaljer i sitt genomförandeupplägg – samtal à la "välja klinkers" etc...
- Organisering sker bland boende för att istället få till verklig dialog och medskapade:
 - Samrådsgrupp för samtal med Wallenstam
 - öppen för alla, jobbar på mandat från stormötet
 - Stormöten (enbart boende)
 - Svalelag för information till alla boende





Svålelagsträff

OCH EN KOPP KAFFE


VAR: i Svålen, entréplan
DAG: SKÅRTORSDAG
TID: 1730 - 18

HEJ!

Hjärtligt välkomna på kortare
INFORMATIONSTRÄFF

om stamrenoveringarna och
arbetet för att säkra att Alla
ska kunna bo kvar på Vita Björn.

- Tag med kopp, vi bjuder på kaffe -
hälsar de sammankallande
i 23:ans Svålelag
(Anneli N, Maria S, Annika W.)



Boende samlas under minsta gemensam nämnare

1. "Alla ska kunna bo kvar!"
2. "Vi vill ha dialog och medbestämmande på riktigt!"

Olika skäl för olika boende till varför man driver kraven

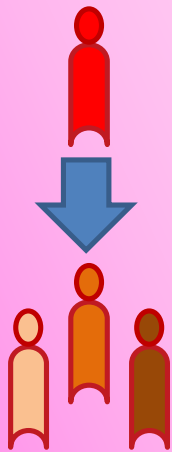
- Ekonomiska skäl:
 - egen ekonomi – vissa har inte råd med någon hyreshöjning alls
 - grannars ekonomi – ”Jag vill behålla grannarna även om jag själv är beredd att betala högre hyra för standardhöjning”
- Principfrågor:
 - eftersatt underhåll – redan höga hyror för det värde vi får, underhåll ska åtgärdas utan hyreshöjning
 - hyresrättens grundtanke – ”förutsebar hyresnivå, värden står för underhåll” – orimligt att betala igen för något vi redan betalt via hyror i årtal (Stamreovering är förutsebar kostnad som fastighetsägaren borde avsatt pengar för)
- Samhällsutvecklingen:
 - värnar social hållbarhet och motsätter sig reovering på villkor som bidrar till ökad segregation och ökade ekonomiska klyftor i samhället
 - oro för gentrifiering – att sociala nätverk i området slås sönder om människor som bott i området länge tvingas flytta, samt att området ändrar karaktär om enbart boende med höga inkomster kan bo kvar eller flytta dit
 - bostadsbrist – vart ska människor ta vägen?
 - oro för barns och vuxnas hälsa om de tvingas till flytt (rapport Boverket)

Dialog och medskapande

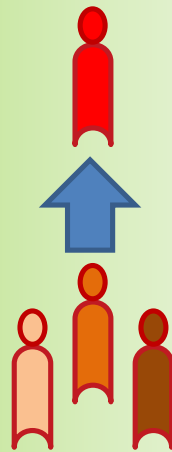
Vad vi menar att det är
(och inte är)

Olika samtalstyper

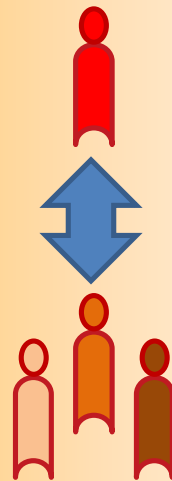
Information



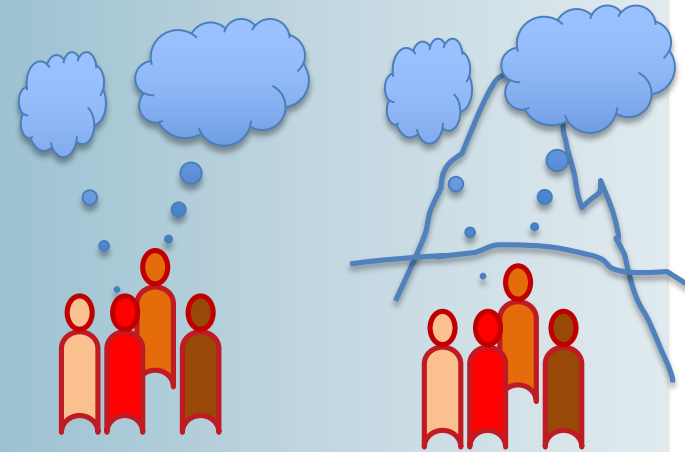
Konsultation



Diskussion /debatt



Lärande dialog



Monolog top-down:
Vi vill att ni ska veta något / förstå oss. (Ni kan ev. få ställa frågor till oss för att ge oss tillfälle att förklara mer så ni kan förstå oss bättre).

Monolog bottom-up:
Vi vill veta vad ni tycker, tänker (känner). Vi – men inte ni – vet sammanhanget, vi bestämmer vad som är "relevanta frågor", vi tolkar era svar.

Dubbelriktad monolog:
Samtal från låsta positioner. Argument för att övertyga /vinna, men där ingen eg. är intresserad av att lyssna/förstå den andre. Handlar om: "Vem har rätt?"

Dialog: Vi **tänker** tillsammans.
Vilka perspektiv finns? Vad kan vi lära från dem? Utgångspunkten är att det finns viktig kunskap i alla olika perspektiv.

Dialog som tillåter ämnen "under vattenytan" att komma med - känslor, upplevelser, omedvetna former och strukturer, uttalade konflikter.

Mycket av "dialogen" med hyresgäster är inte dialog

Ex: Enkäter till grund för "nöjd-kund-index" (och liknande boenkäter) ställer frågor utan koppling till ett sammanhang

Vad "hyresgäster i allmänhet tycker/ värderar" tolkas sedan av andra, utifrån sammanhangslösa enkätsvar.

Ex: "Vad tycker du om tryggheten i ditt närområde?"

Mycket bra Ganska bra Inte så bra Dålig "

...Kan ge svar som tolkas: "Boende vill ha hyreshöjande elektroniskt passersystem i entrén".

Medskapande

Makthavaren: "Jag fattar besluten ihop med de berörda."

Vi upplever ingen genuin vilja till dialog från Wallenstams sida – istället växer känslan hos många att "dialogen" främst syftar till manipulation.

Här vill vi vara – föra dialog ihop för att lära närmare om svårigheter och möjligheter. På vilka villkor ska renoveringen genomföras för att tjäna alla – individer, företag och samhälle? Vi vill prata om detaljerna i ljuset av vilket bostadsområde och samhälle deras respektive vår plan leder till. Vi vill ha inflytande på riktigt.

Här upplever vi att Wallenstam vill möta oss – avgränsa samhällsnivån från samtalet, och prata om "det vi har bestämt att ni kan påverka" – "Upprustad tvättstuga eller ej?", "Vilket alternativ för inträppning av (förgivet-tagen) hyreshöjning?", etc. Samtal för syns skull, för att göra det smidigare att genomföra redan på förhand beslutade åtgärder. Samrådsgruppen tappar intresse att delta då det ej upplevs vara "på riktigt"

Begränsat lyssnande

Manipulation

Partnerskap

Delad makt, delat ansvar

Distans

Makthavaren: "Jag vet allt jag behöver – jag är inte intresserad av att lyssna på berördas perspektiv"

Top-down

Öppenhet saknas

Närhet

Makthavaren: "Jag vet att jag behöver berördas perspektiv – jag är på riktigt intresserad av att lyssna"

Begränsad flexibilitet

Kontroll

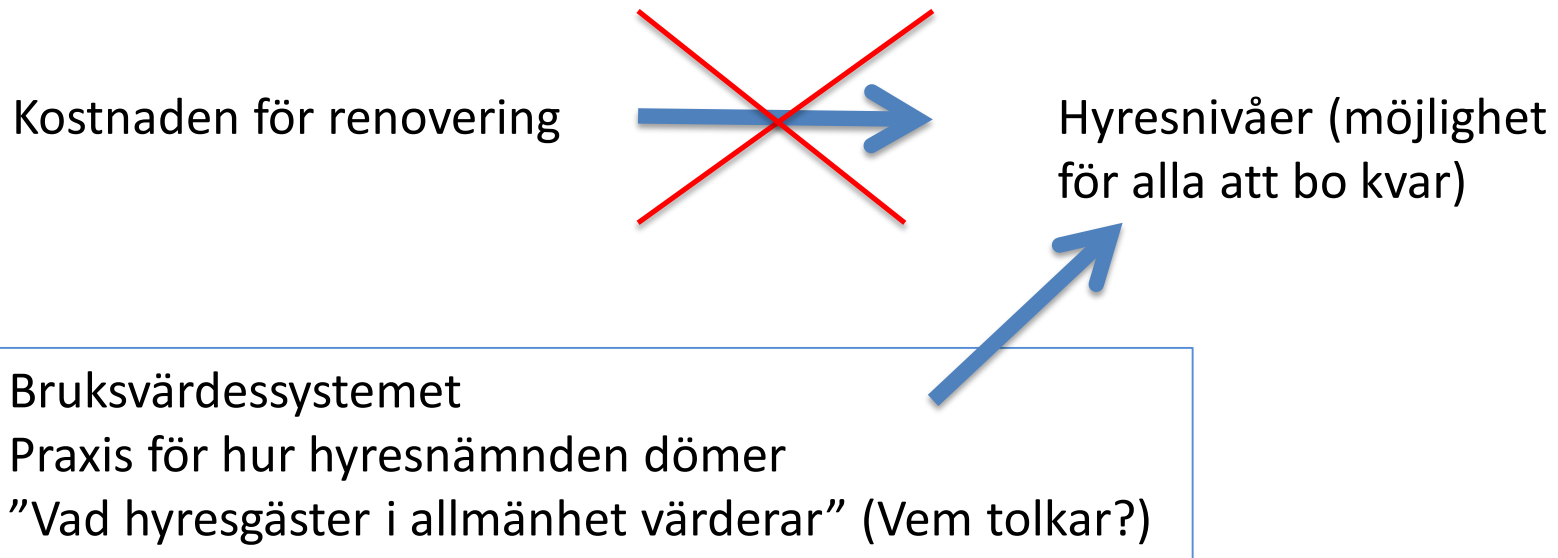
Makthavaren: "Jag fattar besluten på egen hand."

Bearbetning av figur ur "From Arrogance to intimacy : A handbook for active democracies" av Martin Sande och Andy Williamson

Här är lämpligt att vara i akut-situationer, men inte annars. Ex: "Det brinner, ni ska nu gå ut genom denna dörr!" I vårt fall: Lämpligt att besluta: "Nu ska stammar och el-ledningar bytas för att garantera funktion och säkerhet framöver." ATT renovering ska ske, men inte på vilka villkor...

Vi ser...

- Det finns systemfaktorer som bidrar till hyreshöjning:



Att slå sönder kakel för att komma åt stammar, och sedan återställa kaklet anses enligt befintligt system vara "standardhöjning" enligt "vad hyresgäster i allmänhet värderar", och därmed motivera hyreshöjning.

Vi ser...

- Basalternativ behöver finnas (med den del av reovering/underhåll hyresboende ej kan välja bort), som ej genererar hyreshöjning
- Inte bara "hyresgästen som kund"
 - MR-perspektiv "Rätten till bostad – vårt hem, vår lugna bas"
- Utöver det, dialog om rimlig hyreshöjning för olika standardhöjande alternativ
 - vad är bara vanligt underhåll, vad är standardhöjande?

Vi ser...

- Hyresboende behöver vara med i de övergripande samtalen och besluten för att hitta hållbara lösningar.
 - Tydliggöra om det mest är vackra ord eller faktiskt hållbart:
Hur påverkar olika lösningsalternativ individer i olika livssituation, konkret? Blir det hållbart eller ej?
- Vita Björn – ovanligt goda förutsättningar att ta del i samhällssamtalet: Dra nytta av oss!
 - Många som ”känner till sina rättigheter och hur systemen fungerar” – vågar.
 - Social stabilitet – förutsättning för att vilja investera i sitt närområde
 - Gemensamt språk – lättare än många miljonprogramsområden att kommunicera
 - Valt organisering som ”social rörelse” – alla kan gå in och ut efter ork
- Vi ser gärna samverkan med andra samhällsaktörer (som ex. er!) för att prototypa hållbara lösningar för området!

GÖTEBORG =
Segregerad
Stad



ALLA SKA KUNNA
BO KVAR

BRUKSVÄRDES-
SYSTEM

SEGREGATION =
rumslig åtskillnad

GENTRIFIERING =
fintfolkifiering

KOMPLEXA
FRÅGOR -

NYTT ANSVARFULLT
KOMMUNTÄNK

NYTT ANSVARFULLT
FASTIGHETSÄGANDE

- KAN VI TÄNKA
TILLSAMMAN S?

HUR TRYGGAR VI DEM
SOM INTE KAN DELTA
I HYRESHÖJNINGAR?

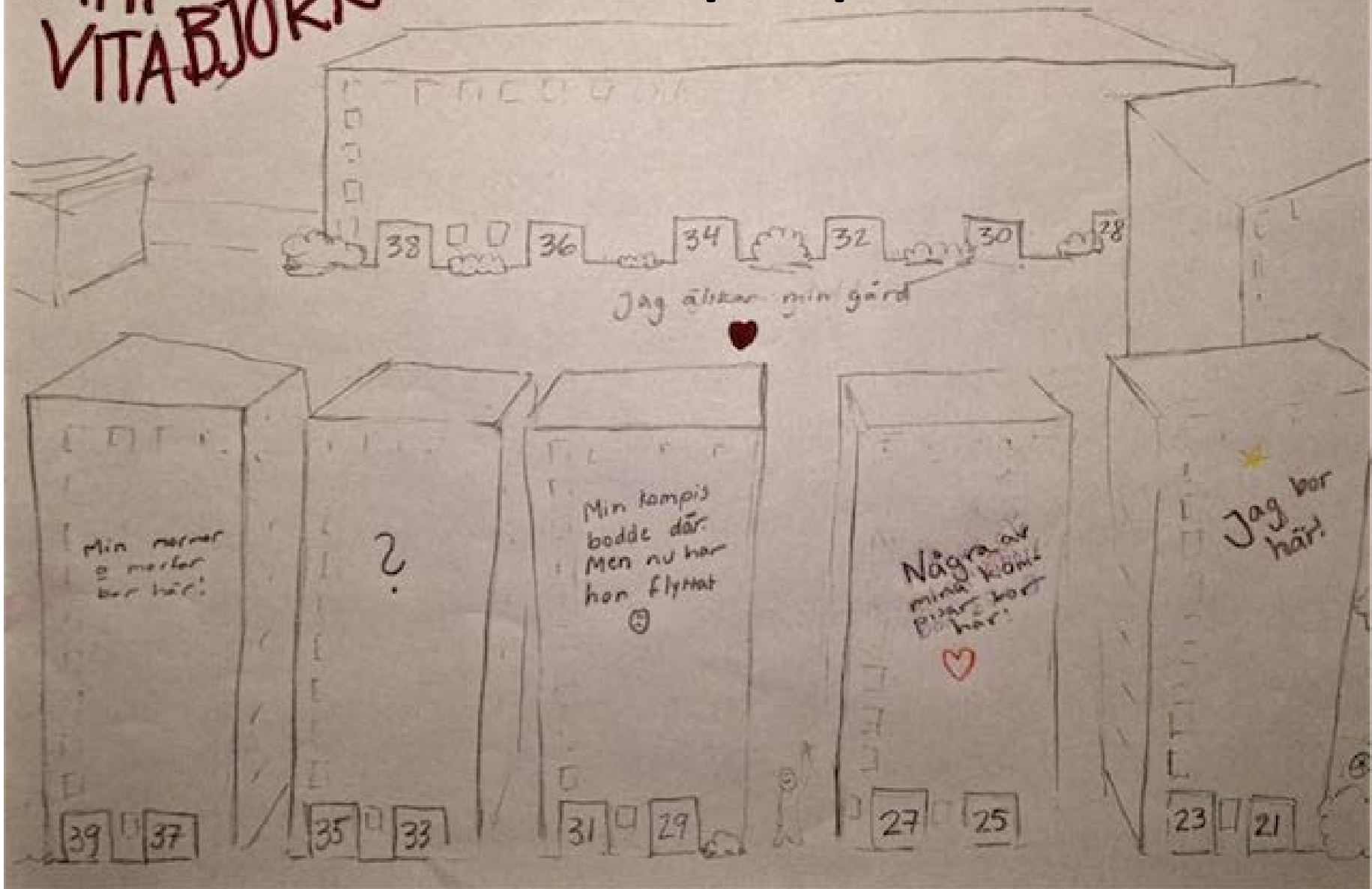
SOCIALT
HÅLLBAR
STAD



UNDERHÅLLS-
SKULD

MITT VITABJÖRN

Barnens perspektiv



Var står vi idag?

Vi når inte dialog! Varför?

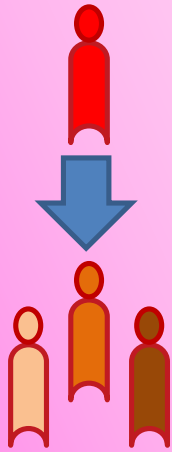
- Processledaren har en viktig roll för att samtalet ska bli dialog. Viktigt att processledaren
 - upplevs legitim och neutral av båda parter
 - har vana och verktyg att leda samtalsparter till att kunna provtänka och lära från varandras perspektiv
 - kan leda konstruktiva samtal även om/när starka känslor och konflikt mellan parterna kommer till ytan

Vi saknar i praktiken processledare, då fastighetsägaren insisterade på att på egen hand utse och anlita processledare, med resultat att samrådsgruppen saknat förtroende för dennes neutralitet samt dennes kompetens att leda samtalen till lärande dialog

- Blir ej möjlighet till dialog då Wallenstam vill separera de konkreta frågorna från de övergripande – de vill prata ytskikt och boende behöver prata ytskikt i ljuset av hållbarhet på kort och lång sikt.
- Medbestämmande/inflytande saknas i de frågor som mest grundläggande påverkar boendes liv och stadens utveckling.
(Medbestämmande är mer än att bara ”få informationen om redan fattade beslut före andra” eller att ”få välja alternativ a eller b” av en lösning som inte uppfattas acceptabel.)

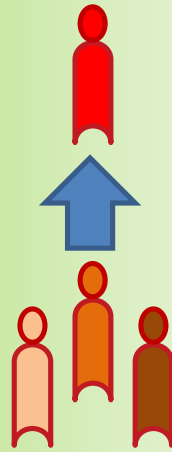
Vi har nått till diskussion men inte dialog...

Information



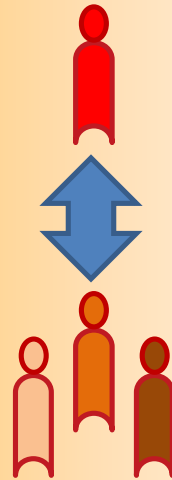
Vi vill att ni ska veta något / förstå oss

Konsultation



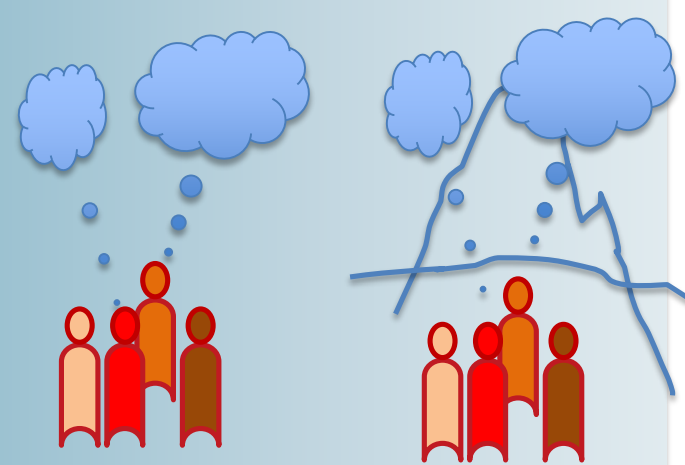
Vi vill veta vad ni tycker, tänker (känner)

Diskussion /debatt



Vem har rätt?
Samtal från låsta positioner.
Argument för att övertyga /vinna.

Lärande dialog



Vi **tänker** tillsammans.
Vilka perspektiv finns? Vad kan vi lära från dem?

Vi fördjupar oss - känslor, upplevelser, omedvetna former och strukturer

Vår inbjudan till er

- Kom med i lärande dialog med oss för att
 - identifiera knutar som behöver hanteras
 - lokalt
 - på organisationsnivå ("så här har vi alltid gjort")
 - på systemnivå (lagar, regler, praxis)
 - prototypa innovativa win-win-win-lösningar ihop med hyresboende
(Målet: hållbart på kort och lång sikt, från individers, fastighetsägares och samhällets perspektiv)
- vitabjorn.414@gmail.com

Tack!