

#vilyftermiljonprogrammet

10 INSIKTER EFTER 10 ÅR

Victoriahem är en av Sveriges största ägare av miljonprogramsområden. För tio år sedan förvärvade vi stadsdelen Herrgården i Malmö. Det blev också startpunkten för vår resa som ägare och förvaltare av miljonprogramsområden.

Ett decennium senare äger och förvaltar vi nästan 40 000 lägenheter från Uppsala till Trelleborg. Under resans gång har vi samlat på oss erfarenheter om hur miljonprogramsområden bäst bör rustas upp och förvaltas. Vi har lärt oss av misstag och även nått framgångar. Vi vill gärna dela med oss av våra insikter och har samlat dem i denna skrift. Det ska inte betraktas som ett facit, utan som ett inlägg i samtalet om miljonprogramsområdenas framtida utveckling.

Vi vill fortsätta det samtalet i en konstruktiv anda, där slutmålet är att bevara och utveckla områdena för alla människor som bor där och för hela samhället.

Vår förhoppning är att du som läser ska bli inspirerad att också dela dina tankar kring miljonprogrammets framtid.

Victoriahem

1 Upprustning är det enda rimliga alternativet

Upprustningen av miljonprogramsområden är en av Sveriges stora samhällsutmaningar. Det saknas dock samsyn kring investeringsbehovens storlek och om fastigheterna bör renoveras eller rivas. Vi menar att upprustning är det enda rimliga alternativet. Rivning vore ett ekonomiskt och miljömässigt slöseri.

Det har nu gått nästan ett halvt sekel sedan miljonprogrammet uppfördes, och i en stor andel av beståndet är behoven av upprustning stora. Den stora renoverings- och underhållsskulden är uppbyggd under en lång tidsperiod, ofta under flera olika ägare. Orenoverade hus och lägenheter riskerar att utvecklas till slumområden eller en kategori av boende med lägre standard än vad som kan anses acceptabelt. Det råder stor enighet i Sverige om att status quo inte är ett alternativ. Miljonprogramsområdena måste upprustas.

Exakt hur stort upprustningsbehovet är finns det olika beräkningar på. Tillförlitligheten i beräkningarna är låg men den vanligaste uppskattningen är att det handlar om hundratals miljoner kronor. Beräkningarna grundar sig ofta på underlag byggda på ofullständiga uppgifter från offentliga register och mer eller mindre välgrundade antaganden. Enligt SCB finns cirka 40 procent av miljonprogramslägenheterna i hus som inte har renoverats sedan de byggdes men sanningen är att det idag saknas en samlad, siffrerad överblick av upprustningsbehovet. Bäst kunskaper om upprustningsbehoven har varje enskild fastighetsägare och där är bilden samstämmig: upprustningsbehovet är betydande i både hus och lägenheter men samtidigt lämpar sig fastigheterna väl för renovering snarare än rivning.

Det finns de som hävdar att behovet av investeringar är så pass omfattande att rivning är ett bättre alternativ än upprustning. Vi menar att detta är en felaktig slutsats, av flera anledningar. Om upprustningen sker på rätt sätt kan de miljömässiga, samhällsekonomiska och mänskliga vinsterna bli stora.

Vi har nu ägt och rustat upp miljonprogramsområden i ett decennium. Vi har investerat i områden med stora upprustningsbehov och har tillsammans med många andra bostadsbolag kunnat visa att upprustningen både är byggnadstekniskt och ekonomiskt möjlig. På flera håll i landet kan man idag se många renoverade miljonprogramshus och lägenheter där den eftersatta underhållsskulden helt eller delvis redan arbetats i kapp. Husen står där som levande bevis på att upprustning av befintliga fastigheter är det enda rimliga alternativet.

Miljonprogrammet är ett av landets största bostadspolitiska projekt och en femtedel av alla bostäder i Sverige byggdes under miljonprogramsåren. Drygt 2 miljoner människor bor i husen och även om långt ifrån alla miljonprogramsområden varit föremål för diskussioner om rivning, är det hundratusentals människor som potentiellt skulle beröras. Rivning och omlokalisering skulle vara ett gigantiskt och kostsamt projekt med svåröverblickbara följdverkningar.

Rivning är också ett dåligt alternativ ur ett hållbarhetsperspektiv. Samtidigt som man kan konstatera att upprustningsbehovet är stort, är de svenska miljonprogramshusen i grunden betydligt bättre än sitt rykte. Tvärtom den ofta gängse bilden var husen knappast några hafsverk när de byggdes. Lägenheterna hade ofta en genomtänkt planering med stora möjligheter till anpassning. I andra länder där man byggde mycket med betong var ibland kvaliteten dålig, men så var det inte i Sverige.

I många fastigheter krävs stambyten och förnyelse av elinstallationer, ventilation, fönster, balkonger och fasader. Husen är dock robusta och flexibla. Med rätt och välvägda investeringar kan de anpassas till den standard som efterfrågas idag. Rivning av husen vore med andra ord att riva fastigheter med en stor potential att utvecklas.

2 Kommunerna måste avlastas

Kommunerna ensamma hinner inte i kapp miljonprogrammets renoverings- och underhållsskuld. Det tar för lång tid. För att lyckas rusta upp och utveckla miljonprogramsområdena krävs investeringar, stöd och engagemang av privata bostadsbolag. Med ett delat ekonomiskt ansvar kan samhällsvinsterna bli stora.

Miljonprogrammets upprustningsbehov har visat sig övermäktigt för många kommunala bostadsföretag. Till grund för miljonprogramsområdena låg ett politiskt reformprogram som genomfördes med hjälp av statliga subventioner och förmånliga lån. Men statens finansiering av bostadssektorn försvann på 1990-talet och kommunernas resurser att underhålla och renovera fastigheterna har varit knappa. Det har resulterat i eftersatt underhåll och eskalerande investeringsbehov i det allmännyttiga bostadbeståndet.

2007 ändrades regelverket kring försäljning av allmännyttiga fastigheter, något som gjorde det lättare för kommunerna att sälja hela eller delar av sina bestånd till privata aktörer. Det har varit betydelsefullt för den totala upprustningstakten i miljonprogramsområdena och för bostadsförsörjningen i stort. Kommunerna fick på detta sätt loss pengar för att renovera delar av sitt miljonprogramsbestånd eller råd att bygga nytt.

Ska vi klara renoveringarna behövs både allmännyttiga och privata bostadsbolag. Kommunerna ensamma kommer inte heller i framtiden ha resurser nog att göra nödvändiga investeringar. De stora ekonomiska skillnaderna mellan och i kommunerna har också gjort att klyftorna mellan innerstaden och ytterstaden förstärkts och segregationen ökat.

Vi finns idag i mer än 30 kommuner runtom i Sverige, från Trelleborg till Uppsala, och i många av våra områden är närmsta grannen det kommunala bostadsbolaget. Tillsammans med andra privata aktörer och den lokala allmännyttan tar vi dagligen ett stort gemensamt ansvar för att lyfta stadsdelarna. Det handlar om stora ekonomiska resurser som investeras och som möjliggör en utveckling som kommunerna med egna medel inte själva skulle kunna skapa. Ända sedan miljonprogramshusen byggdes har privata fastighetsbolag haft en betydande roll i områdenas utveckling. Denna samverkan mellan det privata och offentliga är viktig att värna för att lyckas vända utvecklingen och komma i kapp med miljonprogrammets upprustnings- och renoveringsskuld.



3 Vem som äger spelar roll

Utvecklingen av bostadsområden gynnas av långsiktiga och ansvarsfulla ägare. I socialt utsatta områden är det ännu viktigare.

Under perioder har ägarbilden av miljonprogrammet varit omdebatterad. Den stora omsättningen av ägare till bostadsfastigheter i vissa miljonprogramsområden har inte varit gynnsam för vare sig hyresgästerna eller områdenas utveckling. Men debatten om privat ägande har i många fall varit onyanserad och beskrivit både affärsmodeller och intentioner hos olika bostadsbolag på ett felaktigt sätt. Vi menar att vem som äger har betydelse, men inte att privata fastighetsbolag nödvändigtvis skulle vara sämre ägare än allmännyttiga.

Ett bolags verksamhets- och affärsstrategi hänger tätt samman med den ägarbild som bolaget har. Den kraftiga värdestegringen på fastigheter under de senaste decennierna har gjort att branschen lockat

till sig kortsiktiga ägare utan större ambitioner att vara med och utveckla bostadsområdena över tid. Det har urholkat hyresgästernas förtroende för hyresvärdar i allmänhet och viktiga investeringar har inte genomförts.

Vi är en långsiktig ägare, med viktiga erfarenheter i bagaget. De privata bolag som köper och renoverar hyreshus i miljonprogrammen måste vara långsiktiga i sin syn på upprustning och ägande. Det finns inte utrymme för kortsiktighet och spekulation om vi ska lyckas med den nödvändiga fysiska och sociala upprustningen ska kunna ske. Det vilar ett stort ansvar på ägarna men också på kommunala beslutsfattare att säkerställa att bostadshusen i miljonprogrammet säljs till bolag som kan bevisa sin långsiktighet. Privata bostadsbolag har en viktig roll att spela i miljonprogrammets framtid, men det bör vara ägare med ett mycket långt och hållbart perspektiv på sitt ägande och sin förvaltning.



4 Företag behöver ekonomiska incitament för att investera

Privata företag måste kunna investera med lönsamhet i miljonprogramsområdena. Kalkylen måste gå att få ihop. Annars riskerar viktiga renoveringar att utebli. Den svenska hyreslagstiftningen är bra och bör värnas. Den skapar förutsägbarhet för ägare med ett evighetsperspektiv men är svårhanterlig och ofördelaktig för kortsiktiga ägare som inte tar ansvar för upprustningskulden.

Bolag har ett ansvar att på bästa vis förvalta bolagets resurser. Det gäller oavsett om ägarna består av tusentals småsparare eller en enskild stor aktör. Möjligheten att investera med lönsamhet är skälet till att många miljarder redan har investerats i att rusta upp svenska miljonprogrammet. För det krävs att privata ägare i miljonprogramsområdena är redo och villiga att investera i upprustningen.

En lång period med låga räntor har gjort det möjligt för bolag i Sverige och Europa att köpa och äga med god värdeutveckling, utan att göra de renoveringar som fastigheterna skulle behöva. Det har ibland gett upphov till diskussioner om lagstiftningsförändringar och inskränkningar som skulle göra det mindre attraktivt för bolag att äga husen. Det vore en olycklig utveckling som främst skulle drabbade de

som bor i fastigheterna eftersom de nödvändiga investeringarna i husen sannolikt skulle minska kraftigt eller utebli.

Den svenska hyreslagstiftningen är bra och bör värnas. Den skapar förutsägbarhet för bolag som letar efter en långsiktig investering, samtidigt som den erbjuder ett starkt skydd för hyresgästen mot oskäligen hyresökningar. Den svenska modellen, där parterna på hyresmarknaden förhandlar de årliga hyresökningarna, är svårhanterlig för mindre fastighetsbolag men för större aktörer med långsiktig närvaro skapar den viktig förutsägbarhet. Hyreslagstiftningen borgar också för att lägenheterna går att hyra ut och inte står tomma eftersom hyrorna landar på nivåer som är under den maximala hyra som hyresgästerna är beredda att betala. Hyresrätter i Sverige är en god investering för bolag med ett evighetsperspektiv på sitt ägande. Är man ett bostadsbolag med en långsiktig strategi för ägande och förvaltning handlar det inte om att maximera vinster på kort sikt. Men vinst måste bolagen kunna göra. Vi som är långsiktiga aktörer vill ha trygghet över tid med en god utveckling av fastighetsbeståndens värde.



5 Det tar tid

De senaste tio åren har gett oss en särskilt viktig insikt: det finns ingen quick fix för att vända en negativ utveckling i miljonprogrammet eller i utsatta områden.

Det räcker inte att ordna fotbollsskola en sommar eller projektanställningar under ett halvår. Här krävs ett långsiktigt perspektiv av både fastighetsägare och politiker, betydligt längre än politikens fyraåriga mandatperioder och näringslivets kvartalsekonomi. En påtaglig förändring av ett område tar åtskilliga år, kanske mer än ett decennium, under förutsättning att man gör de rätta prioriteringarna och investeringarna som krävs. Det går naturligtvis att se resultat på kort sikt av mindre insatser, men förflyttningen av en hel stadsdel kräver stabilitet och kontinuitet i insatserna.

Tillfälliga och projektbaserade insatser har i bästa fall gett positiva resultat där och då, men många gånger har det undergrävt förtroendet för både hyresvärdar och offentliga aktörer genom bristen på uthållighet i insatserna. Insikten om att det tar tid landar i slutsatsen att uthållighet krävs av både fastighetsägare och politiker. En stor utmaning är att horisonter på

tio år eller mer är sällsynta, när politiker väljs på fyra år och många företag bedöms efter sina kvartalsrapporter.

Vissa investeringar som måste göras när det kommer till exempelvis utemiljöupprustning för ökad trygghet eller bosociala insatser är ofta inte ekonomiskt lönsamma på kort sikt – men på längre sikt kan de få stor effekt. Flera faktorer samspelar för utvecklingen i ett område. Sammansättningen av boende och socioekonomisk status, sysselsättningsgraden, trygghet (både faktisk och upplevd) och områdets fysiska skick är exempel på sådana faktorer. Gemensamt för dem alla är det tar tid innan resultaten blir tydligt synliga.

Åren som ägare och förvaltare av områden med stort upprustningsbehov har lärt oss att de löpande, och även mindre, investeringarna ger boende hopp. Det handlar om att bygga en känsla av att området man bor i inte glömts bort utan att det hela tiden sker insatser som är positiva. Effekten av ett ökat hopp ser vi i våra årliga hyresgästundersökningar där fler och fler uppger sig vara stolta över och trivas i sina områden.



6 Jobben, jobben, jobben

Hög arbetslöshet föder utanförskap. När fler boende har jobb vänder vi utvecklingen i miljonprogramsområdena. Vi ställer krav på sysselsättning och egen försörjning hos hyresgäster som flyttar in. Det kan framstå som ett tufft krav men ska vi påverka ett område i rätt riktning och bryta segregationen behöver fler ha ett arbete. Vi kan inte lösa jobbfrågan på egen hand, men arbetar aktivt för att öka sysselsättningsgraden i våra bostadsområden genom att bland annat anställa våra hyresgäster i vår lokala verksamhet.

Det finns bostadshus i miljonprogramsområdena där alltför få har ett jobb att gå till. Det skapar ett förödande utanförskap som riskerar att gå i arv till barnen. De behöver se att det finns vuxna som går till jobbet. När det saknas goda exempel och förebilder runt dem minskar skolmotivationen och framtidsdrömmarna. Först när fler kommer in i samhället och ut i arbetslivet kan vi på riktigt vända den negativa utvecklingen i ett område. Vi har under åren mycket tydligt sett de goda effekterna av att fler har ett jobb och arbetar aktivt för att öka sysselsättningsgraden där vi verkar.

En stor andel av lägenheterna i miljonprogrammet är hyresrätter och hyresvärdarna kan göra mycket för att bidra till en ökad sysselsättning. Vi gör det genom att anställa boenden i vår egen verksamhet. Vi kallar det för miljövärdar. Modellen kommer ursprungligen från Herrgården i Malmö där vi för tio år sedan började anställa hyresgäster som var långtidsarbetslösa eller

som saknade betyg från skolan. Miljövärdarna håller rent i områdena och får samtidigt en introduktion till arbetsmarknaden. Efter avslutat program har hela 65 procent av deltagarna gått direkt vidare till ett annat jobb eller studier. När fler har jobb minskar utanförskapet och även skadegörelsen.

För att uppnå en socialt hållbar utveckling i områdena måste vi bryta inkomstsegregationen. En stor utmaning i miljonprogramsområdena är att inflyttande individer ofta har en svagare socioekonomisk profil än de som flyttar därifrån. För att öka sysselsättningsgraden har vi även en uthyrningspolicy med krav på en viss inkomst för att få ett kontrakt på en hyresbostad. Många andra hyresvärdar, både privata och allmännyttiga fastighetsbolag, tillämpar idag en liknande uthyrningspolicy.

Krav på sysselsättning och en stabil inkomst hos dem som flyttar in är ett av de viktigaste bidragen vi fastighetsägare kan göra för att påverka ett område i rätt riktning. Nettoeffekten av varje förvärvsarbetande hushåll som flyttar in i ett område blir stor. Vi anser att den politiska diskussionen kring hushåll som inte klarar kraven på sysselsättning och stabil inkomst bör utgå från samma logik. Fokus i det samtalet bör ligga på hur socioekonomiskt svagare hushåll istället kan beredas plats i ekonomiskt och sysselsättningsmässigt starkare områden.

7 Lokal närvaro är ett måste

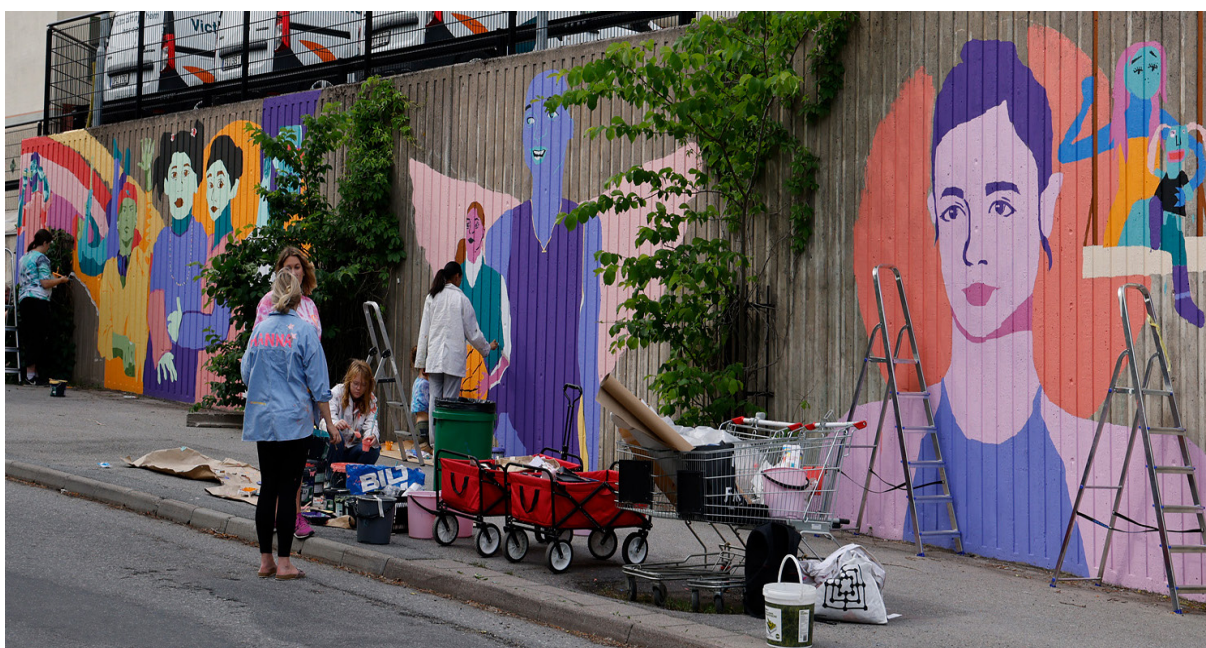
Centraliserad kundservice och förvaltning fungerar inte i miljonprogramsområden. Det vet vi eftersom vi testat. Personal måste finnas på plats. Det ska finnas lokalkontor för att lära känna varje enskilt område och för att skapa förtroende hos de boende. Det gäller även offentlig verksamhet och föreningar.

Miljonprogramsområdena stärks genom pålitliga institutioner som finns där över tid, exempelvis skola, polis och socialtjänst, men också närvarande fastighetsägare. Varje område är unikt och har sin egen historia, styrkor och svagheter, som det gäller att vara lyhörd för. Det som har varit gemensamt för nästan alla områden som vi förvärvat och nu förvaltar, är vikten av att vi har en lokal närvaro. Vi har provat att centralisera förvaltningen och stänga våra lokalkontor. Det var ett misstag. Vi har öppnat lokalkontoren igen och har anställda på plats i samtliga bostadsområden.

Idén om en centraliserad fastighetsförvaltning med centralt belägna kontor och ambulerande personal som bara dyker upp för att åtgärda felanmälningar,

fungerar inte i miljonprogramsområden. Det som behövs är lokalkontor, gärna med anställda som bor i området. Det skapar förtroende och trygghet. Förtroende får vi också genom att vara på plats tillsammans med våra hyresgäster, även i områden som upplevs otrygga. Fastighetsägarens representant på plats är inte sällan en av mycket få kontakter hyresgästerna har med det svenska samhället. Områdeskontor med god tillgänglighet och öppettider är en förutsättning för att kunna vara en positiv kraft på riktigt i områdena.

Detsamma gäller för offentliga verksamheter och föreningar. Där det finns en stark lokal närvaro av kommunala verksamheter och annan samhällsservice finns också bättre förutsättningar för en god utveckling. Störst effekt har vi enligt vår erfarenhet sett av långsiktiga samverkansprojekt där privata och offentliga aktörer gemensamt visar sin närvaro genom sociala aktiviteter och förebyggande arbete.



8 En stark lokal hyresgästförening är gynnsam för områdena

Med en stark hyresgästförening skapas engagemang och boendemiljön utvecklas positivt. Det gynnar oss som fastighetsägare att ha en kunnig och drivande part på andra sidan förhandlingsbordet. En svag lokal hyresgästförening kan däremot skapa grogrund för alternativ som inte alltid agerar för hyresgästernas bästa.

Hyresgästföreningen har en stark och viktig roll för miljonprogramsområdenas utveckling. Den förhandlar hyran för cirka tre miljoner hyresgäster och verkar för en bättre boendemiljö. Vi betraktar hyresgästföreningen som en engagerad samarbetspartner på andra sidan förhandlingsbordet, även om vi har olika syn i ett antal frågor. Dynamiken mellan oss som fastighetsägare och hyresgästföreningen som representerar för de boende gör oss som hyresvärd bättre och mer lyhörd för de boendes behov.

Hyresgästföreningens kanske viktigaste roll är att vara en samlande kraft för de boendes engagemang för sitt område. Strukturerna för engagemang inom

föreningen finns etablerade sedan lång tid tillbaka och ett engagemang ger hyresgästerna en tydlig kanal för att lyfta frågor kring områdenas utveckling. När den lokala hyresgästföreningen är stark och drivande bidrar den till en positiv utveckling.

Våra tio år i miljonprogramsområdena har även visat oss att en svag lokal hyresgäströrelse är negativ för områdesutvecklingen. I vissa fall bildas då alternativa föreningar i det vakuum som uppstår när hyresgästföreningen är frånvarande eller svag. Alternativen kan ibland fungera väl, men inte sällan rör det sig om starkt ideologiskt drivna sammanslutningar som driver en politisk agenda och inte i första hand arbetar för hyresgästernas och områdenas bästa. Hyresgästerna blir då ett medel för ett annat mål och intresse än att göra boendemiljön bättre.



9 Ett lokalt föreningsliv gör skillnad

Det lokala föreningslivet spelar ofta en stor roll för miljonprogramsområdenas utveckling. Föreningarnas arbete bidrar till samhörighet, engagemang, meningsfullhet och tillhörighet bland de boende. Så minskar vi bland annat utflyttning och skadegörelse i områdena.

Det finns många sätt att främja social hållbarhet i ett område. En viktig aspekt är vår samverkan med aktörer som organisationer från civilsamhället och det lokala föreningslivet. De är mycket värdefulla för oss fastighetsägare och för att bidra till områdenas utveckling.

Med lokalföreningar skapas sammanhang och meningsfulla aktiviteter, inte minst för barn och ungdomar. Det ger bättre boendemiljöer och ökat välbefinnande som i sin tur leder till mindre omflyttning och minskad skadegörelse.

Vi har genom åren tagit flera sociala initiativ med idrottsföreningar, skolor och ideella engagemang. Våra satsningar på områdesdagar med aktiviteter, fotbolls- och simskola, trygghetsvandringar och läxhjälp bidrar till engagerade boende och välmående områden. Det är exempel på långsiktiga insatser som ger effekt.

Föreningssamarbeten ska inte vara sponsring eller goodwill. De måste vara långsiktiga, genomtänkta och seriösa projekt. Det fungerar och ger konkret effekt. Efter tio år i miljonprogrammets områden kan vi med säkerhet säga att de lokala föreningarna har varit och fortsatt är ett av de viktigaste verktygen för en positiv utveckling.



10 Miljonprogrammet är mycket mer än sitt dåliga rykte

Många miljonprogramsområden har stora utmaningar och ett dåligt rykte. Men det är bara en del av verkligheten. Det finns fler bilder som sällan får plats i samhällsdebatten. Om den negativa bilden cementeras riskerar vi att öka segregationen och fördjupa problemen ytterligare. Utan att blunda för problemen måste vi bredda diskussionen och ge en mer nyanserad bild.

En majoritet av våra fastigheter finns i områden som Polismyndigheten klassar som utsatta. Det går inte att komma ifrån att utvecklingen varit negativ i många miljonprogramsområden de senaste tio åren där vi ser ett stort utanförskap med brottslighet och otrygghet som följd. Det är viktiga frågor som måste lösas och ha en framskjuten plats i både debatten och i politiken. Vi efterlyser dock ett samtal som också rymmer en annan bild som är lika sann.

Miljonprogramsområdena är mångaas hem. De är uppväxtorter och arbetsplatser, här lever barnfamiljer och pensionärer. Många trivs och skapar hela sina liv

här. Miljonprogramsområdena är hembygder. Vi har sedan vår första investering för tio år sedan sett att förändring är möjlig, även i områden med stora utmaningar.

Vi möter dagligen tusentals hyresgäster med ett stort driv att vara en del av samhället. Vi ser hur våra investeringar i upprustning förbättrar den fysiska miljön i stadsdelar med stor potential. I nästan samtliga områden i vårt bestånd, på nästan 40 000 lägenheter, från Uppsala till Trelleborg ser vi ökad trivsel och trygghet bland hyresgästerna. Det här är värden som också behöver komma fram för att skapa en mer sanningsenlig bild av våra svenska miljonprogramsområden.

Vi vänder oss emot att miljonprogramsområdena ses som fattigområden med så dåligt rykte att ingen frivilligt vill bo där. Parallellt med utvecklingsarbetet för att höja statusen och lösa de akuta problemen, behöver vi låta fler och mer positiva bilder träda fram.

