

Boinflytande

Som vi vill ha det!

NÄR HYRESGÄSTERNA ÄR MED OCH BESTÄMMER



Sammanfattning

Hyresgäster ska vara med och bestämma över sin lägenhet, sitt bostadsområde och sin stadsdel. Hyresgästföreningens uppgift är att organisera det arbetet, på ett sätt så att alla som vill kan vara med. Verksamhetsrådet lokalt utvecklingsarbete har sett att det finns ett stort behov av en skriven sammanställning av teori och praktik i boinflytandearbetet.

Den här rapporten är stöd för dem som arbetar med boinflytande i praktiken, både anställda och förtroendevalda. Den kan användas som ett studiematerial eller ett diskussionsunderlag. Det är inget styrdokument, utan ska läsas som ett ”stöd-dokument”.

I Hyresgästföreningen organiserar vi inflytande för hyresgäster på olika sätt. En indelning är:

- Boinflytande
- Förhandling
- Juridik
- Bostadspolitik

Här beskrivs hur dessa olika delar samspelar och förutsätter varandra. Vidare får du en beskrivning av olika definitioner av begreppet boinflytande, och argument för varför vi tycker att boinflytande är viktigt.

Vi som sitter i verksamhetsrådet lokalt utvecklingsarbete vet att den vardagliga praktiken med boinflytande kan vara svår. Både för oss och alla andra inblandade parter. Därför har vi några avsnitt som kan ses som en handledning i det här arbetet. Det är allt från hur beslutfattande kan delegeras, till demokratibegrepp, strategier, checklistor och processordning för skrivning av avtal. Se det som ett förslag på hur du kan arbeta. Ta det, använd det och skapa din egen bästa praktik.

I slutet hittar du vad som står skrivet i våra styrdokument om boinflytande. Det är de som har varit vår utgångspunkt för hela rapporten.

2014-02-09

Verksamhetsrådet lokalt utvecklingsarbete
Hyresgästföreningen

Innehållsförteckning

1	Boinflytande: en beskrivning	3
1.1	Inledning	3
1.2	Rapportens syfte och målgrupp.....	3
1.3	Inflytande genom Hyresgästföreningen	4
1.4	Definition av boinflytande/boendeinflytande.....	5
1.5	Definition av fritidsverksamhet.....	6
2	Boinflytande i praktiken.....	6
2.1	Fyra steg i boinflytandets trappa	6
2.2	Framgångsfaktorer för boinflytande.....	7
2.3	Varför boinflytande?	8
2.4	Boinflytandeavtal och upplevt inflytande, en analysmodell	8
2.5	Direktdemokrati kontra representativ demokrati	11
2.6	Boinflytandetsaktörer och deras roller, ett förslag	14
2.7	Processordning för boinflytandets praktik	17
2.8	Checklista när du skriver avtal	19
3	Referenser och lästips	21
4	Bilagor	21
4.1	Vad säger våra styrdokument om boinflytande.....	21
4.2	Lagstiftning om hyresgästers inflytande	23
4.3	Boinflytandeprocessen i powerpointbilder.....	25

1 Boinflytande: en beskrivning

1.1 Inledning

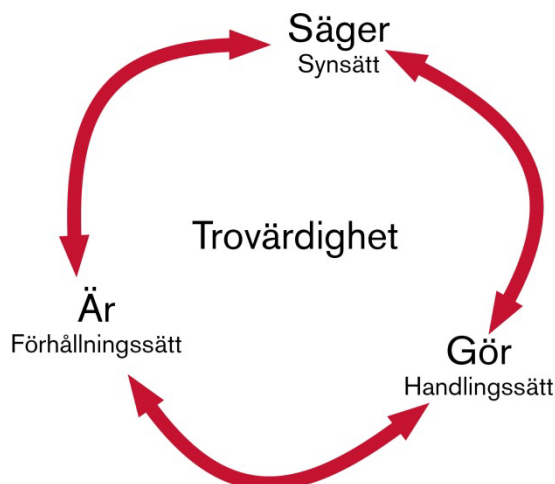
Hyresgäster ska vara med och bestämma över sin lägenhet, sitt bostadsområde och sin stadsdel. Hyresgästföreningens uppgift är att organisera det arbetet, på ett sätt så att alla som vill kan vara med.

Verksamhetsrådet lokalt utvecklingsarbete har till uppgift att på en nationell nivå arbeta med kvalitetsarbete, samordning, erfarenhetsutbyte och effektivisering av det lokala arbetet. Boinflytande som bygger på frivilliga avtal mellan Hyresgästföreningen och bostadsbolag och fastighetsägare är en stor del av det lokala arbetet.

1.2 Rapportens syfte och målgrupp

2012 tillsatte verksamhetsrådet lokalt utvecklingsarbete en utredning om boinflytande. Syftet med arbetet har varit att problematisera kring olika aspekter av boinflytandets villkor och praktik för att öka kunskapen om boinflytande i ord och gärning. Resultatmålet har varit att ta fram olika förslag på processbeskrivningar, delegationsordningar och checklistor inför avtalsskrivningar. Den önskade effekten av arbetet är, att det ska leda till att fler hyresgäster får inflytande över sitt boende.

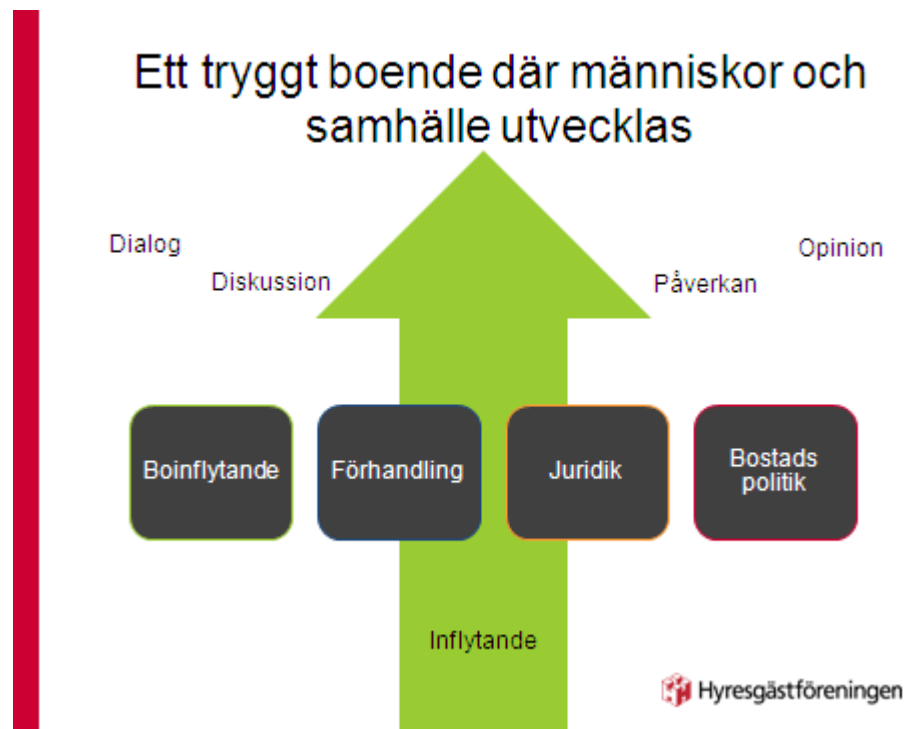
Den här rapporten är till för dem som arbetar med boinflytande i praktiken, både anställda och förtroendevalda. Den kan användas som ett studiematerial eller ett diskussionsunderlag. Vi kommer också att komplettera det med fler bilagor och pedagogiskt material. Detta kommer att ligga under rubriken *boinflytande* på vårt intranät "Bosse"



Kvalitetsarbetet med boinflytande ska öka vår trovärdighet och leda mot våra mål (bild från ABF).

1.3 Inflytande genom Hyresgästföreningen

Pilen i bilden nedan pekar mot målet. Den visar att inflytande genom Hyresgästföreningen alltid leder åt samma håll och har en gemensam utgångspunkt: *Vi ska vara den kraft som dagens och morgondagens hyresgäster kan räkna med!*



Hyresgästföreningens vision är *ett tryggt boende där människor och samhälle utvecklas*. En av förutsättningarna för ett sådant samhälle är att hyresgästerna har inflytande över sitt boende. Det arbetar vi på olika sätt. Inflytandearbetets verktyg är dialog, diskussion, påverkansarbete och opinion. Arbetsformerna är boinflytande, förhandling, juridik och bostadspolitik. Vi använder alla verktyg på en gång och alla former samtidigt.

Boinflytande i form av frivilliga avtal mellan Hyresgästföreningen och bostadsbolag/fastighetsägare sker genom dialog med hyresgästerna. Vi träffas på bostadsmöten och pratar om bästa sättet att skapa ett bättre boende. Hyresgästföreningen tar med sig hyresgästernas synpunkter till samrådsmöten med bostadsbolaget/fastighetsägaren. Boinflytande handlar oftast om inflytande över skötsel och förvaltning av den gemensamma delen av boendet (grönytor, lekplatser, parkering, miljöhus och tvättstugor). Ibland utökar vi boinflytandet till större projekt som kan sträcka sig över flera år. Det kan vara projekt som ska leda till ökad trygghet, gemenskap, energisparande och en bättre boendemiljö. Ett avtal om boinflytande kan också reglera medel och kvarterslokaler för den lokala verksamheten i bostadsområdet. Det kan t ex vara en pott

medel som lokala hyresgästföreningar eller enskilda hyresgäster kan söka pengar från till sin verksamhet. Kvarterslokaler är en viktig del av boinflytandets förutsättningar. Därför är det viktigt att reglera användningen av lokalerna i särskilda avtal kopplade till boinflytandeaftalen.

Förhandling sker där Hyresgästföreningen och bostadsföretaget/fastighetsägaren har en förhandlingsordning, det vill säga ett avtal om att de ska förhandla hyror med varandra (se bilaga 4.2). Förhandlingsarbetet utgår från en lagstiftning som beskriver rättigheter och skyldigheter. På föreningsstyrelsens årsmöte väljs medlemmar till olika förhandlingsdelegationer (en delegation per bostadsbolag). De ska sedan tillsammans med en anställd förhandlare ansvara för att nå så bra avtal som möjligt om hyrans storlek. Vi förhandlar också om kvaliteten på skötseln av hus, områden och service till hyresgästerna. Boinflytande och förhandling handlar ofta om frågor som gränsar till varandra, därför gör vi inom Hyresgästföreningen skillnad mellan dessa genom att skriva avtal som reglerar vad som ingår i boinflytandearbetet. Förhandlingsarbetet är avtalat genom lagstiftning.

Hyresgästföreningens **jurister** ger inflytande till medlemmar när de hjälper till med juridiska ärenden. De ger också stöd till medlemmar och förhandlare i hyresnämndsförhandlingar. Juristerna bereder också förslag till förbättrad lagstiftning. Förslagen kan sedan användas av de som skapar opinion hos allmänheten och påverkar politiker och andra makt-havare i det **bostadspolitiska** inflytandearbetet. Bostadspolitiken handlar också om att driva opinion för en skattelagstiftning som inte ensidigt gynnar det ägda boendet och en politik som skyndar på utvecklingen av bostadsbyggandet. I det lilla kan bostadspolitik vara att förmå kommunen att ändra lokalbussens tider så att de passar de boende bättre. Då har vi gått hela varvet runt och är tillbaka i boinflytandearbetet i det enskilda bostadsområdet.

1.4 Definition av boinflytande/boendeinflytande

Vi har idag ingen gemensam, entydig definition av boinflytande inom Hyresgästföreningen. I punkterna nedan är det de två översta definitioner som används internt i Hyresgästföreningen.

- Hyresgästernas möjlighet till inflytande kring det egna boendet och bostadsområdet. (kvalitetskriterier för lokalt utvecklingsarbete 2012)
- Boinflytandet ska öka hyresgästernas möjligheter att engagera sig för att uppnå ett bättre boende. (Nya förhandlingsrollen, 2010)
- Boendeinflytande, *boinflytande*, samlingsbeteckning för hyresgästers och andra boendes formella rättigheter och faktiska möj-

ligheter att påverka utformning, användning och förvaltning av sina bostäder och bostadsområden. (Nationalencyklopedin, 2014)

- De möjligheter som de boende, individuellt eller i olika slag av kollektiv, har att påverka olika beslut som rör boendet. (Demokrati och inflytande över boendet, Bo Bengtsson)

Enligt ovanstående definitioner räknas såväl det frivilligt avtalade boinflytandet som förhandlingsinflytandet till boinflytande enligt första, andra och tredje punkten. Enligt Bo Bengtssons definition i den fjärde punkten kan även vårt juridiska och bostadspolitiska arbete räknas till boendeinflytande. Hit hör också den enskilda hyresgästens möjligheter till olika val i sin lägenhet.

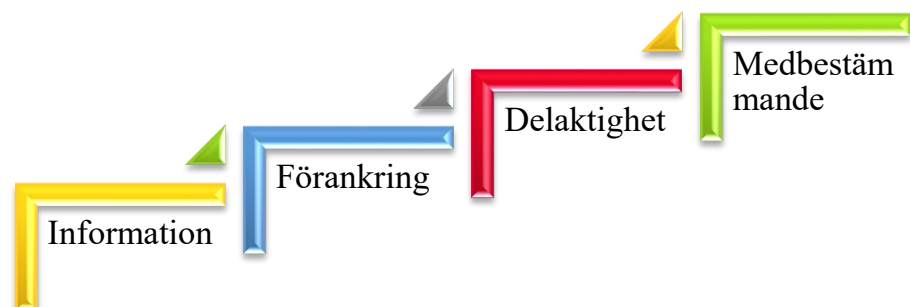
1.5 Definition av fritidsverksamhet

- Fritidsverksamhet är aktiviteter som lokala hyresgästföreningar eller arbetsgrupper genomför för hyresgäster inom ett avgränsat område. Verksamheten ska främja gemenskap och trygghet i området. På många ställen i landet används inte längre begreppet *fritidsverksamhet*, det ses som ett gammalmodigt uttryck för den lokala verksamheten. Då tar vi helt enkelt bort ”fritid” och skriver verksamhet.

2 Boinflytande i praktiken

2.1 Fyra steg i boinflytandets trappa

Boverket beskriver i sin rapport *Boendeinflytande i praktiken* (maj 2010) inflytandet i fyra olika trappsteg där graden av inflytande ökar för varje steg uppåt i trappan.



1. *Information* till de boende om förestående förändringar.

2. *Förankring*: möjligheter för de boende att ge synpunkter på framtagna förslag.
3. *Delaktighet* i planeringen: de boende deltar i framtagandet av förslag till förändringar och deras erfarenheter utgör ett kunskapsunderlag i processen.
4. *Medbestämmande*: de boende deltar i beslut om investeringar och/eller får beslutanderätt i vissa frågor.

Enligt Boverket räknas inte steg ett och två som inflytande på riktigt. För att hyresgästerna ska uppleva att de kan påverka i praktiken krävs delaktighet eller medbestämmande. I det här fallet stöder vi Boverkets åsikt. Det är viktigt att *diskutera den här skillnaden* med bostadsföretagets företrädare. Information och förankring räcker inte för att säga att hyresgästerna har inflytande! Grunden för verkligt inflytande skapas genom förtroendefulla relationer mellan parterna, i kombination med delaktighet och medbestämmande i beslutsprocesser.

2.2 Framgångsfaktorer för boinflytande

- **Viktigt** – Det ska vara långsiktigt, prioriterat och handla om de frågor som hyresgästerna själva vill ha inflytande kring. Utvecklingsarbetet ska präglas av öppenhet, samarbete och reellt inflytande.
- **På riktigt** – Det ska vara verkligt inflytande, medbestämmande med tydliga ramar. Vi har en boinflytandekommitté- ett reellt forum som har att fatta beslut om boinflytandearbetet. Boinflytandearbetet sker lokalt i bostadsområdet. Det ska finnas kvarterslokaler för inflytandeverksamhet som t ex bomöten och arbetsgrupper.
- **För alla** – Boinflytandearbetet är till för alla hyresgäster (inte bara för våra medlemmar). Vi vill gärna att andra aktörer, samarbetar med oss och medverkar till en utveckling av respektive bostadsområde socialt, kulturellt och ekonomiskt. Arbetet ska vara anpassat så att alla hyresgäster som så önskar, ska kunna medverka.
- **Roligt** – Arbetet ska leda till konkreta resultat. Det ska återkopplas till hyresgästerna vad som gjorts och att de hyresgäster som varit med och bedrivit arbetet ska få uppskattning för det. Vi ska fira gemensamma framgångar. Boinflytandeinsatserna ska utvärderas och därefter kommuniceras internt och externt.
- **Förtroende** – Förtroendefulla relationer är grunden för ett gott samarbete.

2.3 Varför boinflytande?

Här listas några argument för varför vi ska ha boinflytande i bostadsområdena, och varför vi i Hyresgästföreningen arbetar med att se till att boinflytandet finns och fungerar.

- Boinflytande är ett kvalitetsarbete, som sker i dialog med de som bor i ett område och därmed känner förhållandena väl.
- Medskapande och engagemang i det egna bostadsområdet antas bidra till *ökad integration* i samhället.
- Inflytande kräver-och föder- *medskapande och engagemang*, och gör att människor tar ett större ansvar för sitt bostadsområde.
- Hyresgästerna känner sig sedda och lyssnade på, respekterade och högre värderade. Det ökar känslan av *tillhörighet och identifikation* med sitt bostadsområde och ger därmed nöjda hyresgäster.
- Engagemang ger *ökad gemenskap* och ger därför ofta ökad trygghet och trivsel och mer nöjda hyresgäster.
- Det kan bidra till en *smidigare process* genom att man får en större acceptans för förändringar, om hyresgästerna känner att de får vara med och påverka.
- *Skadegörelsen kan minska* om åtgärderna är väl förankrade bland de boende och en del av dem 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.
- Resultatet av boinflytandearbetet kan bidra till en *ökad attraktivitet och status för området*, vilket i sin tur ger lägre omflyttning, färre vakanser och minskat hyresbortfall.
- Samarbete och dialog är grunden för att bygga *förtroendefulla relationer*.
- Att det är en del av det *allmännyttiga syftet*, kan också vara ett argument i diskussioner med privata fastighetsägare.

2.4 Boinflytandeavtal och upplevt inflytande, en analysmodell

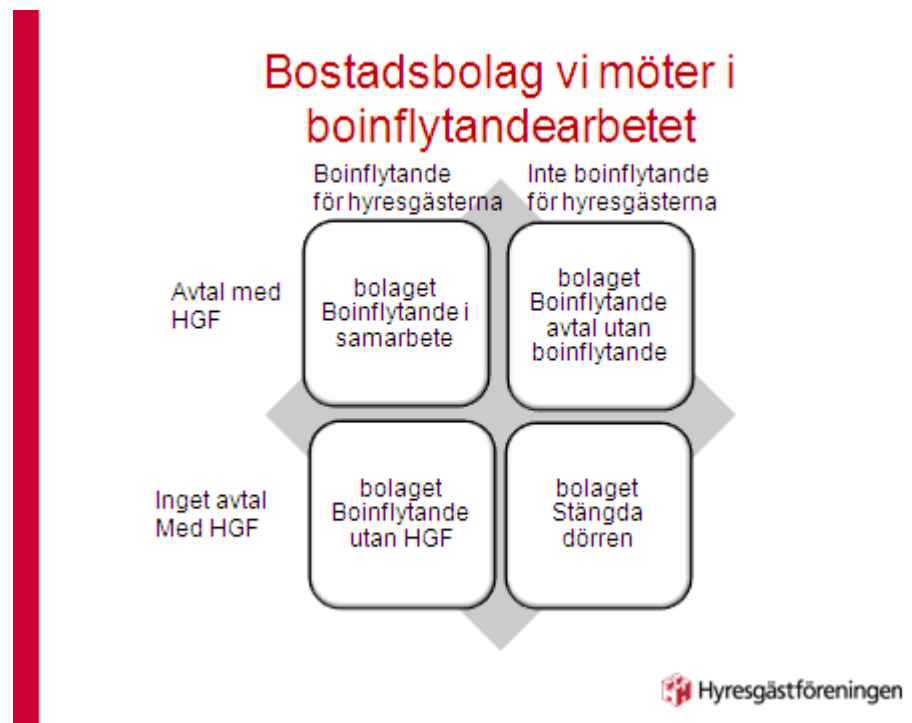
Hyresgästerna ska uppleva att de har inflytande. Det är målet för boinflytandearbetet. Om vi inte är överens med bostadsbolaget om ett reellt inflytande och metoderna för detta, så saknas grund för boinflytandearbetet. Vi måste jobba praktiskt med att involvera hyresgästerna i en dialog om bostadsområdets utveckling. Det ska finnas tydliga process-

beskrivningar om hur boinflytandet ska gå till, var beslut tas och av vem.

- ”Har ni boinflytande?”
- ”Ja vi har 200 000 kronor.”

Om vi får boinflytandemedel, leder det automatiskt till att hyresgästerna får boinflytande? Och om vi inte får medel från bostadsbolaget, är det samma sak som att hyresgästerna inte har möjlighet till boinflytande? Svaret på dessa frågor är nej. Det finns ingen automatisk koppling mellan ersättning, s.k. boinflytandemedel, och reellt inflytande för hyresgästerna i det aktuella bolaget. Inflytandet kommer genom konsekvent och målmedvetet samarbete mellan Hyresgästföreningen och bostadsbolagen.

I modellen som beskrivs nedan har vi försökt visa på scenarier med fyra olika typer av bostadsbolag. Vi beskriver hur förhållandet ser ut mellan avtal och hyresgästers upplevelse av inflytande för vart och ett av dessa, och vad vi har för strategier för att arbeta med dem. Modellen ska hjälpa oss att hitta vägen till den goda relationen mellan bolag och hyresgästförening och verkligt inflytande för hyresgästerna.



Bostadsbolaget *Boinflytande i samarbete*

Boinflytande i samarbete är ett idealförhållande där såväl vi som bolaget vill att hyresgästerna ska ha inflytande, samt är beredda på att se till att det sker i praktiken. Strategi för utveckling: Sluta aldrig att fråga hyres-

gästerna hur de vill skapa det goda boendet! Var noggrann med att kommunicera resultat, såväl till hyresgäster som till bostadsbolaget. Vänta inte tills de frågar. Se till att alla hyresgäster vet vad avtalet handlar om och att de har rätt till inflytande. Samarbeta med bostadsbolagets anställda på alla nivåer. Bjud in till fest och fira gemensamma framgångar. Ställ frågan om engagemang till hyresgästerna och medlemmarna, så att det ständigt är ett nytt inflöde med engagerade. Ha som mål att förtroendevalda ska sköta verksamheten med ett minimum av personalstöd. Ge mycket stöd i början och trappa ner allteftersom.

Bostadsbolaget *Boinflytandeavtal utan boinflytande*

I detta scenario finns avtal om boinflytande, men av någon anledning vill bostadsbolaget inte ge hyresgästerna boinflytande i praktiken. Då behöver vi klargöra för bostadsbolaget vilken nytta de har med boinflytande (se avsnitt 2.3). En del bolag är rädda att lova hyresgästerna för mycket. De tror att de ska bli dränkta i klagomål och orimliga krav. Hyresgästföreningens erfarenhet är att när vi talar om utveckling ska det också kopplas till en kostnad, då blir resultatet ofta bra. Det finns bara en inkomstkälla för bostadsbolag och det är hyran.

Om vi inte kan omförhandla till bättre villkor så ska vi fundera på om vi ska ha kvar avtalet om boinflytande. Om avtalet upphör bör vi fortsätta att hålla bostadsmöten i egen regi. Hyresgästföreningen ska också hålla medlemsmöten och avsätta medel och personal som stöd för förtroendevalda tills de själva hittar nya former för inflytande. Förhandlingsdelegationen kan utökas och på det viset arbetar vi med att ge inflytande genom förhandlingsarbetet. Om bostadsbolaget klart uttalat att de inte vill att hyresgästerna ska få inflytande och bara vill att vi ska göra fritidsaktiviteter utan koppling till inflytande då ska vi säga upp avtalet. Vi ska inte ta emot pengar, som kommer från hyresgästerna på villkoret att hyresgästerna inte kan använda oss för att protestera mot orättvisa villkor. Säga upp avtalet är den absolut sista utvägen. Prova allt annat först!

Genom att arbeta aktivt med kvalitetskriterierna måste vi varje år ställa oss frågan om hyresgästerna har fått möjlighet till inflytande där vi har avtal och tar emot ersättning i form av boinflytandemedel. Om svaret på frågan är nej, (vi ger inte möjlighet till inflytande) måste Hyresgästföreningen ändra sitt arbete lokalt. Vi måste också hitta bättre metoder för att utvärdera kvaliteten på boinflytandets praktik.

Bostadsbolaget *Boinflytande utan Hyresgästföreningen*

Här är det läge för en självkritisk diskussion. Vi har ett i grunden positivt företag som vill jobba med boinflytande för hyresgästerna, men inte tillsammans med oss. Vad har orsakat den här bristen på förtroende? Hur kan vi hitta tillbaka till goda relationer igen? Vad kan vi förändra

hos oss själva i dialogen med bostadsbolaget för att bygga nytt förtroende?

Vi bör också diskutera med bostadsbolaget om de verkligen menar allvar med inflytande för sina hyresgäster. Tycker de att de kan företräda både ägarintressen och hyresgästintressen på samma gång? Vad händer om dessa intressen inte sammanfaller?

Om bostadsbolaget erbjuder inflytande i egen regi bör vi se till att våra medlemmar får framträdande roller i det arbetet. Håll medlemsmöten och erbjud utbildningar för de som vill engagera sig. Om bostadsbolaget har gårdsråd eller liknande, bilda en lokal hyresgästförening vid sidan om så att vi inte bygger vårt engagemang enbart på den av bostadsbolaget godkända arbetsformen. Fortsätt att ge personalstöd och medel för verksamhet, annars går verksamheten under. Jobba med charmattacker mot bostadsbolagets anställda. Vi vinner enklare över dem genom att vara trevliga och smidiga, än sura och konfliktinriktade. Det här bolaget vill ge inflytande och det måste vi respektera. Av någon anledning har de inte förtroende för oss och då bör vi jobba på att skapa ett sådant. Glöm inte att förhandlingsordningen är grunden för ett inflytande och då är det bra om vi kan återskapa förtroendet genom bra klimat i förhandlingsarbetet och en bred förankring av förhandlingsdelegater.

Bostadsbolaget *Stängda dörren*

Det här bolaget vill varken ha med Hyresgästföreningen eller sina hyresgäster att göra. Kommunikationen är enkelriktad, från dem till oss. Strategi för förändring: Knacka dörr hos medlemmar, bjud in till medlemsmöte eller bostadsmöte för alla hyresgäster. Finns det ingen kvarterslokal, prova med trapphusmöten, möten i närmaste skola eller förskola. Försök hitta trappombud eller en utökad förhandlingsdelegation. Avsätt medel och personal för stöd enligt beslutade kvalitetskriterier för lokalt utvecklingsarbete. Har vi förhandlingsordning, så är det där vi utövar inflytande.

2.5 Direktdemokrati kontra representativ demokrati

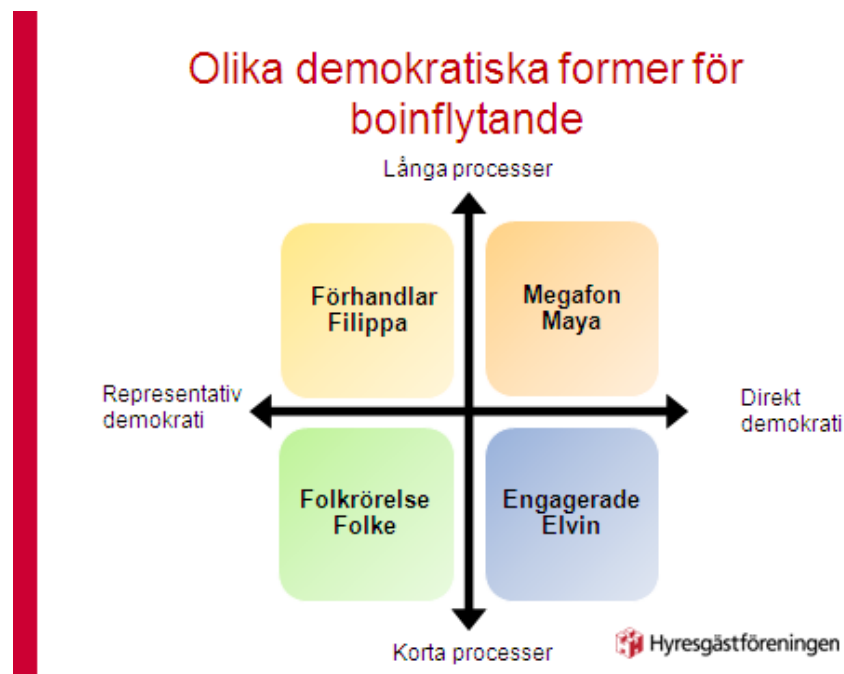
Vad är demokrati i boinflytandearbetet? Vem är det som bestämmer i bostadsområdet och vem har rätt att företräda hyresgästerna? I det lokala arbetet jobbar vi med olika sätt att fatta beslut.

Vi har förtroendevalda inom Hyresgästföreningen som bestämmer i styrelser, förhandlingsdelegationer och boinflytandekommittéer. De är en del av det *representativa* beslutssystemet. De är valda av medlemmarna i Hyresgästföreningen. Den representativa demokratin regleras av våra stadgar.

”Hyresgästföreningen underlättar för medlemmarna att arbeta för ett bra boende i de former de själva vill” (stadgarna § 1.3 inriktning)

Ibland är direktdemokrati (när man fattar beslut direkt på mötet) en form som vi väljer för att det är smidigt och snabbt. Det blir också tydligt för de som deltar på mötet att de har möjlighet att påverka ett beslut.

Här följer en bild med fyra exempel som ska hjälpa läsaren att förstå olika former kring beslutsfattande i bostadsområdet. Vi skiljer mellan direktdemokrati och representativ demokrati. En annan indelning är långa, eller korta processer. Med det menar vi långa eller korta förändringsprocesser.



Ruta 1 *Förhandlar-Filippa*

Exempel på ett fall för Förhandlar-Filippa är komplicerade ombyggnationer där vi möts i förhandlingar och/eller boinflytandekommittéer. En process som kräver såväl teknisk, ekonomisk, pedagogisk som juridisk kunskap och vars resultat behöver vara långsiktigt och hållbart. Här är det viktigt att vi internt inom Hyresgästföreningen kommunicerar med varandra så att förhandlingsdelegationen vet vad den lokala hyresgästföreningen tänker och vice versa. Anställda inom olika verksamheter ska bidra såväl med sin expertis som med att kommunicera med varandra om varje steg i processen. Enligt strategin för folkrörelseutveckling (beslut av FS 28 januari 2013) ska varje region ha en beredningsplan för den här situationen. Beslut fattas av förtroendevalda medlemmar, efter förankringsprocesser med hyresgästerna. Förankringsprocesser kan bestå av bostadsmöten eller enkäter där vi lyssnar in och bju-

der in hyresgäster att diskutera. Då kommer vi bättre rustade till möten med bostadsbolaget i förhandlingarna. Vid möten om ombyggnad ska vi hålla dem utan att bostadsbolaget är med. Det är viktigt att hyresgästerna uppfattar att Hyresgästföreningen och bostadsbolaget är två olika organisationer. Vi ska naturligtvis delta på de möten som bostadsbolagen anordnar, men det ska vara tydligt att vi inte är medarrangörer.

Ruta 2 *Megafon-Maya*

Megafon-Maya agerar exempelvis i olika sociala utvecklingsprojekt, som grannsamverkan, integration, miljö, social mobilisering. Processer som kräver stora resurser i såväl tid som ekonomi. Vi jobbar med stormöten och tar beslut på plats. Det kan också vara trapphusmöten där hyresgäster får ta beslut som rör just deras trapp. Möten anpassas efter vilka beslut som ska fattas. Processen är långsiktig, men besluten tas på plats. Samarbete med de valda representanterna för Hyresgästföreningen är väldigt viktig för att det här ska fungera i praktiken. Lokala styrelser och förhandlingsdelegater måste vara med i planering och genomförande av de här projekten för att det inte ska uppstå konflikter internt om vem som bestämmer vad och på vilket sätt. Det kräver också total samstämmighet med bostadsbolaget om processen från beslut till genomförande.

Ruta 3 *Folkrörelse-Folke*

Folke är ett husombud som har i uppdrag att lyssna på hyresgästerna i sin trappuppgång eller hus för att sedan framföra deras åsikter i t ex samråd. Han kan också vara med i den lokala hyresgästföreningen som arrangerar bostadsmöten eller trapphusmöten för att sedan framföra synpunkter till bostadsbolaget i samråd. Folke är vald av Hyresgästföreningens medlemmar i området, men har som viktigaste uppgift att lyssna in alla hyresgästers behov och idéer om utvecklingen av det goda boendet. Det här är Hyresgästföreningens linjeverksamhet i bostadsområdet, där förtroendevalda fortlöpande samarbetar med bostadsbolagets representanter och i samråd tar beslut i frågor som hyresgästerna har framfört i olika sammanhang. Tvister i samråd tas upp i boinflytandekommitté (eller motsvarande partsammansatt sammanslutning).

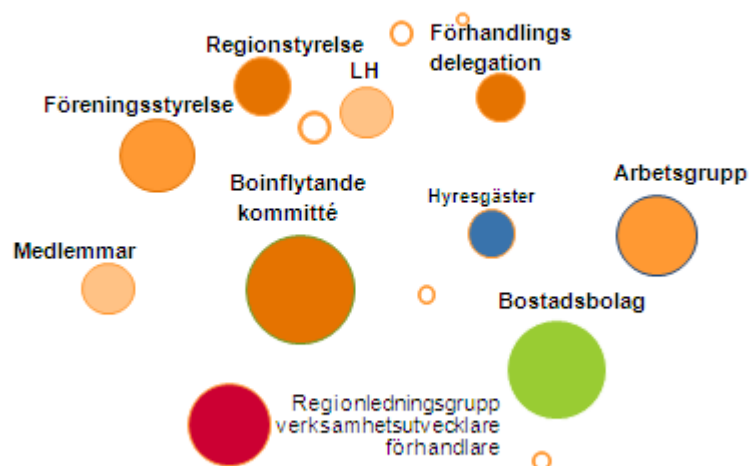
Ruta 4 *Engagerade Elvin*

Engagerade Elvin är i farten när hyresgästförening och bostadsbolag tillsammans håller en framtidsverkstad för att utveckla en lekplats. Områdets barn och föräldrar bjuds in för att vara med och bestämma utformningen av den. Engagerade Elvin kan vara en deltagare i en arbetsgrupp som på plats vill fråga hyresgäster hur de vill ha det. Beslut tas direkt och verkställs kort därefter. Kännetecknen för den demokratiska processen är att beslut fattas på plats av de som är berörda och det blir ett snabbt genomförande.

Den här indelningen av våra demokratiska processer ska vara en vägledning för att förstå olika logiker och varför det kan uppstå konflikter, trots att alla anser att de företräder Hyresgästföreningen och hyresgästernas bästa. Enligt våra stadgar ska det lokala arbetet organiseras på det sätt som medlemmarna själva vill. Samtidigt har vi förhandlingsriktlinjer och kvalitetskriterier som beskriver hur vi jobbar med boinflytande och stadgar som beskriver hur föreningsstyrelser ska arbeta. Dessa styrdokument kan ibland tolkas så att Filippa, Maya, Folke och Elvin blir osams om vem som har tolkningsföreträde i det lokala arbetet. Med hjälp av analysmodellen kan vi lära oss att förstå varandras logiker och därmed hitta nödvändiga kompromisser och vägval.

2.6 Boinflytandets aktörer och deras roller, ett förslag

Boinflytandets aktörer



Det här avsnittet beskriver hur roller och ansvar fördelas mellan de olika aktörer som är inblandade i boinflytandearbetet. Just den här arbetsordningen finns inte fullt ut i någon region idag, utan är ett hopplock av praktiker. *Det här är ett förslag till uppdrags- och ansvarsfördelning.*

Hur ser det ut i din region? Rita ett eget nätverk och gör en uppgifts- och ansvarsfördelning mellan aktörerna. Om inte det här är klart för alla parter finns det fullt av möjligheter till missförstånd och konflikthärdar.

Om vi vet vad som förväntas av oss och vad alla gör ökar möjligheten att vi är starka, samordnade och tydliga i dialogen med bostadsbolag och hyresgäster.

Regionstyrelsen

Regionstyrelsen har det övergripande ekonomiska ansvaret i en region. Regionchefen är firmatecknare. De kan delegera detta ansvar till olika aktörer på flera nivåer. Det är bra om regionstyrelsen och regionchefen ansvarar för att en delegationsordning skrivs ner och implementeras i organisationen.

Boinflytandekommitté, ett förslag till arbetsordning

Boinflytandekommitténs uppdrag är att lyssna in hyresgästernas önskemål (via, föreningsstyrelsen som i sin tur lyssnat in lokala hyresgästföreningar, och andra som är aktiva lokalt). Därefter ska den förhandla fram ett avtal med bostadsbolaget, som reglerar mål, verksamhet och resurser. Verksamheten utvärderas årligen och kommuniceras till de olika parterna i bilden och sedan börjar processen om igen.

Boinflytandekommittén, den del som består av Hyresgästföreningens delegater, kan bestå av en förhandlare, en verksamhetsutvecklare och två förtroendevalda. Kommittén är kopplad till ett bostadsbolag. Chefen för lokalt utvecklingsarbete och chefen för förhandling utser varsin anställd i kommittén. Föreningsstyrelsen utser två förtroendevalda, varav minst en måste bo i det aktuella bolaget. Den här gruppen måste ta alla sina interna beslut i konsensus (alla måste vara överens) och föra en dialog med dem som har utsett dem (chefer och föreningsstyrelse). Förhandlaren har som uppgift att föra en dialog med den förtroendevalda förhandlingsdelegationen som är kopplad till bolaget. Även Föreningsstyrelsen har en dialog med förhandlingsdelegationen om sin syn på den planerade verksamheten. Föreningsstyrelsen har ansvar för att lyssna in hyresgästernas önskemål, via LH, eller andra som har till uppgift att föra en dialog med dem.

Om någon av Hyresgästföreningens representanter i boinflytandekommittén inte kan enas med den övriga gruppen, kan hen lägga in sitt veto. Då får regionstyrelsen tillsammans med ledningsgruppen (eller av dem utsedda representanter) hjälpa kommittén att enas.

Fördelen med att alla måste vara överens är att alla måste ta ett aktivt ansvar för beslutet och ingen kan köra över en annan part. Detta innebär också att alla har en uppgift och ett ansvar för att genomföra den beslutade verksamheten. Alla har också ett gemensamt ansvar för ekonomin, som redovisas till förening och region beroende på hur delegationsordningen ser ut för olika delar i avtalet.

Ledningsgrupp, förhandlare och verksamhetsutvecklare

I ledningsgruppen har regionchefen ett övergripande ansvar för hela personalorganisationen. Förhandlingschef och chefen för lokalt utveckl-

ingsarbete ansvarar för att utse vars en representant till kommittén. Den utsedda förhandlaren och verksamhetsutvecklaren ska förankra alla förslag till avtal som kommittén lägger fram med sina chefer. Chefen för lokalt utvecklingsarbete arbetsleder det operativa boinflytandearbetet som utförs av anställda och är ytterst ansvarig för ekonomin för avtalade boinflytande och fritidsmedel.

Föreningsstyrelse

Utser två representanter till boinflytandekommittén, varav minst en är hyresgäst hos det aktuella bolaget. Dessa representanter har till uppgift att rapportera och förankra boinflytandekommitténs arbete med styrelsen. Föreningsstyrelsen arbetar tillsammans med LH och anställda för att få in synpunkter från hyresgäster, via bostadsmöten, enkäter och liknande.

Förhandlingsdelegation

Förhandlingsdelegationen hålls informerad om boinflytandearbetet via förhandlaren och ser till att det överenskomna boinflytandeaftalets budget finns med i förhandlingsöverenskommelsen. Delegationen kan också via sin förhandlare lägga in sitt veto mot ett allt för vidlyftigt avtal som är svårt att motivera i en hyresförhandling. I händelse av detta veto får regionstyrelse och regionledning hjälpa till att nå en överenskommelse.

LH (lokal hyresgästförening)

Lokala hyresgästföreningar har till uppgift att lyssna in hyresgästernas önskemål och behov. Det sker genom bostadsmöten eller enkäter. De ansvarar också för att genomföra samråd på lokal nivå med bostadsbolagets representanter. Vid tvister i samråden lyfts frågorna till boinflytandekommittén. Den lokala hyresgästföreningen söker varje år pengar till sin verksamhet i bostadsområdet, genom boinflytandekommittén.

Arbetsgrupp

Medlemmar och hyresgäster kan organisera sig på det sätt som de själva finner lämpligt i det lokala arbetet. Man behöver inte vara medlem i Hyresgästföreningen för att delta i en arbetsgrupp, även om gruppen är en del av Hyresgästföreningens boinflytandeverksamhet.

Medlemmar

Som medlem kan man bli vald att representera Hyresgästföreningen i boinflytandekommittén, förhandlingsdelegationen och styrelser på alla nivåer i Hyresgästföreningen.

Hyresgäster

Hyresgästerna ska minst en gång om året bli tillfrågade om vad de tycker om bostadsområdets förvaltning och vad de vill förändra och utveckla

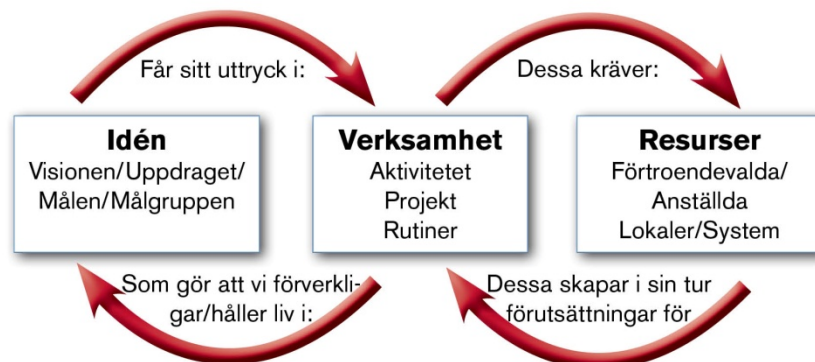
i sitt bostadsområde. De ska också aktivt bjudas in att själva engagera sig i områdets utveckling. Enskilda hyresgäster kan söka medel till verksamhet i sitt bostadsområde genom boinflytandekommittén

Bostadsbolag

Det är viktigt att bostadsbolagets representanter har mandat att ta beslut i boinflytandekommittén och att de arbetar med att förankra beslut i sin egen organisation. Boinflytandearbetet bygger som sagt på goda relationer. Goda relationer kräver ett målmedvetet underhållsarbete.

2.7 Processordning för boinflytandets praktik

Vi presenterar här en processordning som ska vara ett stöd i boinflytandearbetet. Den bygger på Filip Wijkströms uppdragssnurra som presenteras i bilden nedanför. Den i sin tur ligger som grund för strategin för folkrörelseutveckling och för Hyresgästföreningens introduktionsutbildning. Se bilden som en kompass, där uppdraget alltid är utgångspunkten för all verksamhet och vägleder hur vi planerar verksamhet och styr resurser.



Processen delas in i sex delar. Varje del bryts ner i olika delprocesser med checklistor och mallar. Dessa kommer att finnas på intranätet under rubriken *Boinflytande*.

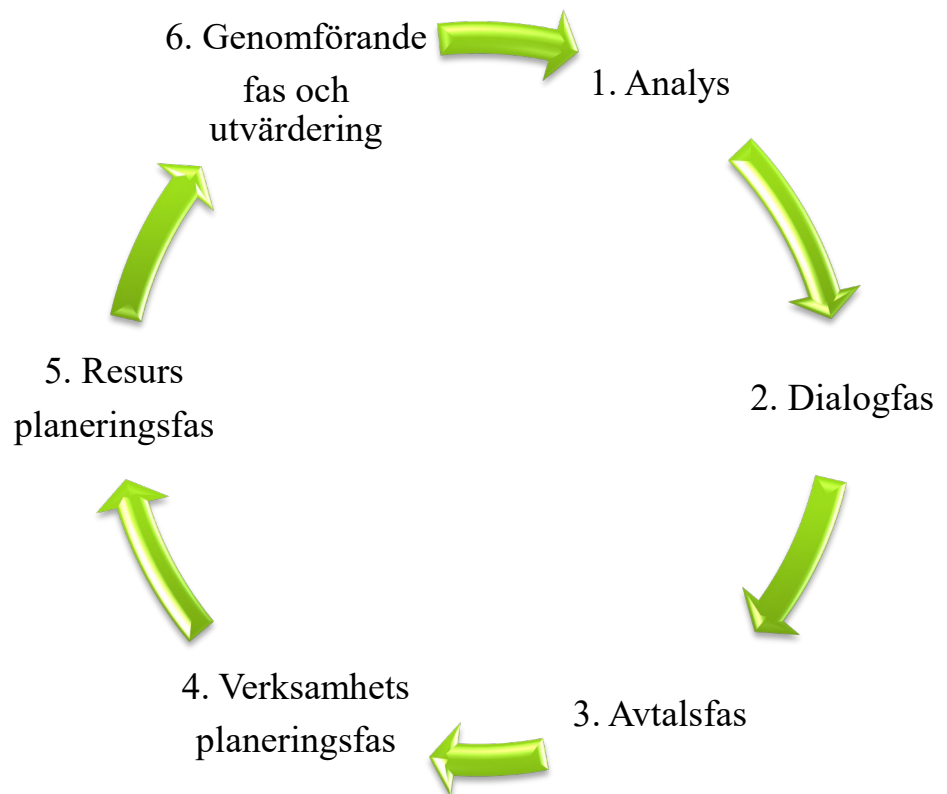
1. Analys – är det läge att diskutera med bolaget?

- a. Önskemål/beslut om ökat inflytande för hyresgästerna inkommer till regionen som utser processägare.
- b. Ansvarig tar hand om ärendet. Beslut om strategi upprättas. Analysmodellen används (se fyrfältare om olika bolag sid 11).
 - i. Om läget inte bedöms vara gynnsamt för ett samtal om inflytande just nu, kommunicera det till alla berörda parter.
 - ii. Notera i fastighetsägarlistan som uppdateras årligen.

- iii. Ett brev går ut till fastighetsägaren där vi förklarar varför vi just nu valt att vänta med att inleda samtal.
 - c. Ansvarig genomför en kartläggning/tar fram underlag och bildar en arbetsgrupp.
- 2. Dialogfas – hur ser HGF och hyresgästerna på boinflytandet?**
 - a. Initiera ett samtal internt för att få en samsyn om vad vi vill med boinflytandet som organisation. Det kan vara LH, Förening, delegation och region men också tillsammans med de inblandade tjänstemännen.
 - b. Dialogarbete med hyresgäster om syftet med boinflytandearbetet, vår vision och våra mål.
 - i. Att dialogarbete inlets kommuniceras till berörd fastighetsägare och berörda hyresgäster.
 - c. Slutsats av dialogarbetet sammanställs inför samtal med aktuell fastighetsägare.
- 3. Avtalsfas – överenskommelse med fastighetsägaren**
 - a. Samtal inleds med fastighetsägare om boinflytandearbetets syfte, mål, roller och arbetsformer.
 - b. Avtal om boinflytande/återupprättande av befintligt avtal.
- 4. Verksamhetsplaneringsfas – hur ska vi förverkliga avtalet?**
 - a. Samtal/analys om nuläge i relation till ambitionsnivå i avtalet.
 - b. Verksamhetsplan för att leva upp till ambitionsnivån i avtalet.
- 5. Resursplaneringsfas – vilka resurser finns, och vilka behövs?**
 - a. Kartläggning av befintliga resurser som kan sättas in i verksamheten i relation till vad vi vill åstadkomma i verksamhetsplanen. Inget behov av resurser, gå vidare till punkt 6.
 - b. Behov av resurser. Saknas resurser för att vi skall kunna åstadkomma det vi vill i verksamhetsplanen? Externa resurser?
 - c. Förhandling eller ansökan om resurser för att förstärka eller påskynda utvecklingen.
 - d. Avtal om resurser framförhandlas mellan parterna.
- 6. Genomförandefas – fånga engagemang**
 - a. Hyresgästföreningen inventerar behov och ställer frågan om engagemang.
 - b. Fånga det behov och engagemang som finns i området.

- c. Hyresgästföreningen upprättar/utvecklar vår demokratiska organisation och den gemensamma strukturen för att säkerställa inflytande för alla hyresgäster.
- d. Återkoppla, utvärdera och reflektera.
- e. Gör en ny loop tillbaka till Verksamhetsplaneringsfas och börja om processen från där. Vid behov, starta om i dialogfas eller från annan relevant punkt i processen.

Processen visad i en cykel



2.8 Checklista när du skriver avtal

Beskrivning av parter, ansvar och roller (vem)

1. Avtalsparter
Namn, adress
Organisationsnummer
2. Fördelning av ansvar och roller i samarbetet.
Delegationsordning i bolaget, gällande boinflytande
Boinflytandekommitté
Lokal hyresgästförening
Hyresgästföreningen, förening och regionnivå
Förhandlingsdelegation

Definition och målformuleringar (vad)

den 9 februari 2014

3. Definitioner

Vad menar vi med boinflytande?

Vad menar vi med fritidsverksamhet? (vid behov)

4. Vision och långsiktiga mål

Formulera en gemensam vision om vad det är vi tillsammans vill åstadkomma med boinflytandet.

Sätt upp långsiktiga mål som vi vill uppnå

5. Kortsiktiga mål

Vad ska vi uppnå i år? (kan läggas in i en bilagd verksamhetsplan)

Boinflytande i praktiken (former för hur vi ska göra)

6. Hur ger vi hyresgästerna inflytande

- Samrådsmöten
- Bostadsmöten med hyresgäster
- Boinflytandekommitté
- Självförvaltning
- Projekt
- Övrigt

7. Om vad kan hyresgästerna utöva inflytande?

Direktdemokrati och/eller representativ demokrati, gör klart skillnaden och när de olika varianterna används.

8. Formulera beslutsordning enligt närhetsprincipen

9. Avgränsningar

Fundera över avgränsningar mot förhandlingsarbetet och eventuella andra avgränsningar.

10. Kommunikation, hur ska vi kommunicera resultat

11. Praktiskt boinflytandearbete

Gör en processordning och en årscykel

Resurser

12. Ekonomi

- Verksamhetskostnader (lägg avtalet som bilaga)
- Kvarterslokaler/fritidslokaler.
Bostadsbolaget tillhandahåller lokaler (lägg avtalet som bilaga)
- Personalkostnader
För att utveckla hyresgästernas inflytande i bostadsområdet ersätts Hyresgästföreningen för att täcka de personalkostnader som är avsedda till ändamålet.
(lägg avtalet som bilaga)
- Projektmedel

För särskilda projekt avsetts riktade ersättningar som avses finansiering av personal och verksamhet i enlighet med fastställd projektplan.

(lägg projektplanen som bilaga)

Redovisning, uppföljning och utvärdering

13. Redovisning, uppföljning och utvärdering

Redogör för hur redovisning, uppföljning och utvärdering ska ske och vilka som ska ta del av dem.

Avtalets uppsägning

14. Avtalet gäller tillsvidare med lägst 6 månaders uppsägning.
(om det finns en anställning kopplat till uppdraget)

15. Avtalet upphör att gälla om förhandlingsordningen sägs upp

3 Referenser och lästips

Boendeinflytande i praktiken, Boverket, 2010

Hysesboendets roller, Bo Bengtsson, Tommy Berger, Jan-Erik Lind
IBF, 2007

Gårdsföreningar, Jan-Erik Lind, 2009

”Men vart ska ni då ta vägen, Ombyggnation ur hyresgästens perspektiv. Sara Westin, IBF, 2011

Ombyggnad en kartläggning och förslag till förändringar, Hyresgästföreningen 2012

Uppdrag M, processutvärdering 2006-2009, Hyresgästföreningen

Uppdrag M, slutrapport, områdesbeskrivning, Hyresgästföreningen

Ett socialt blandat boende i Göteborg. En kunskapsöversikt om bostäder för låginkomsttagare och socialt blandade boenden i Europa och möjligheterna att finna nya verktyg i Göteborg, Göteborgs kommun, 2012

Demokrati och inflytande i boendet. Vad är det och hur kan det undersökas. Bo Bengtsson, Vetenskaplig tidskrift, 1982

Strategi för folkrörelseutveckling, Hyresgästföreningen 2013

4 Bilagor

4.1 Vad säger våra styrdokument om boinflytande

Hyresgästföreningen har *kvalitetskriterier* som utgör en riksgemensam standard och sätter gemensamma regler för vår verksamhet. Till kvali-

tetskriterierna finns det också i en del fall riktlinjer som stöd för hur kriterierna ska tillämpas. De kriterier och riktlinjer som berör boinflytande lyder som följer:

1. Lokal verksamhet ska bidra till ett bättre boende utifrån hyresgästernas prioriteringar

Riktlinjer:

- a) I den lokala verksamhetsplaneringen ska varje region ha rutiner för att ta reda på vad hyresgästerna efterfrågar.
- b) Goda resultat av den lokala verksamheten ska kommuniceras såväl externt som internt.
- c) Regionen ska regelbundet på lokal och kommunal nivå mäta antal medlemmar, antal aktiva medlemmar, antal förtroendevalda, antal lokala hyresgästföreningar och arbetsgrupper.

2. Lokal verksamhet bygger på hyresgästernas engagemang. Hyresgäster som vill erbjuds möjlighet att påverka den gemensamma boendemiljön genom Hyresgästföreningen.

3. Arbetet med boinflytande ska ha tydliga mål och utgå från de frågor som hyresgästerna tycker är viktiga.

4. Avtal som garanterar inflytande för hyresgästerna ska tecknas där det är möjligt

Riktlinje:

- a) Redovisning av resultat och medel kopplade till boinflytandeavtal ska göras årligen, till alla berörda parter.

1. Verksamhet som finansieras via avtal med bostadsbolag/ fastighetsägare ska komma alla hyresgäster i bolaget/ området till del och leda till ett bättre boende och inflytande för hyresgästerna i det aktuella bolaget/området.

Riktlinjer:

- a) Inflytandet vid ombyggnationer och andra större förändringar i ett bostadsområde, ska särskilt bevakas för att tillvarata medlemmarnas/hyresgästernas intressen.
- b) Resultatet av boinflytandearbetet ska kommuniceras ut till medlemmarna och hyresgästerna.

6. Varje region ska avsätta resurser för att kunna bedriva verksamhet i områden där det saknas förhandlingsordning och/eller boinflytandeavtal.

Riktlinje:

- a) Verksamheten ska rikta sig till medlemmarna och syfta till ett ökat inflytande, trygghet och gemenskap i området.

(kvalitetskriterier för lokalt utvecklingsarbete, 2012)

Även kvalitetskriterierna för förhandling har med en skrivning om boinflytande:

1. Hyresgästföreningen ska teckna avtal som garanterar hyresgästerna inflytande över sitt boende

Riktlinjer

Hyresgästföreningen ska sträva efter att teckna avtal med hyresvärdar som ger hyresgästerna inflytande över hyror, hyresvillkor, den egna lägenheten och den gemensamma boendemiljön.

Det gäller:

- a) Avtal om förhandlingsordning
- b) Avtal som ger hyresgästen inflytande över lägenhetsunderhållet och möjligheter till tillval och frånval
- c) Avtal som ger hyresgästerna inflytande över den gemensamma boendemiljön – boinflytandeavtal
- d) Avtal om inflytande vid upprustning och ombyggnad

(kvalitetskriterier för förhandling, 2012)

Stadgar

Stadgarnas inriktningsparagraf 1.3 skriver:

- Hyresgästföreningen ska vara den folkrörelse som garanterar alla bostadshyresgäster inflytande, gemenskap och trygghet i boendet. Hyresgästföreningen underlättar för medlemmarna att arbeta för ett bra boende i de former de själva vill. Hyresgästföreningen ska vara demokratiskt uppbyggd och partipolitiskt obunden.

Agenda 2016

I Agenda 2016, kapitel 7.1 står som ett av tre övergripande syften med att fånga upp engagemang:

- Öka inflytande och delaktighet, vilket skapar trygghet och gemenskap.

4.2 Lagstiftning om hyresgästers inflytande

Hyresförhandlingslagen § 5.

Enligt hyresförhandlingslagen förs förhandlingar om hyresförhållande på grundval av en förhandlingsordning. En förhandlingsordning ingås mellan en hyresvärd och en organisation av hyresgäster.

Förhandlingsordningen.

Förhandlingsordningen medför skyldighet för hyresvärden att på eget initiativ förhandla med hyresgästorganisation i fråga om

1. höjning av hyran för en lägenhet,
2. bestämmande av hyra för ny hyresgäst, om den begärda hyran överstiger den tidigare hyresgästens hyra,
3. ändring av grunderna för beräkning av sådan särskild ersättning som avses i 12 kap. 19 § jordabalken (kostnader för värme, vatten, el eller avgift för vatten och avlopp),

Förhandlingsordningen innebär också att om en av parterna begär det, förhandla om frågor som rör:

1. Hyresvillkoren,
2. Lägenheternas och husets skick,
3. Gemensamma anordningar i huset
4. Övriga boendeförhållanden i den mån de är för hyresgästernas gemensamt
5. Ändring av villkor som avser hyresgästernas rätt att använda utrymmen som är avsedda att användas gemensamt av hyresgästerna.

Lagen om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag 2010:879

1 § Med allmännyttigt kommunalt bostadsaktiebolag avses i denna lag ett aktiebolag som en kommun eller flera kommuner gemensamt har det bestämmande inflytandet över och som i allmännyttigt syfte

2. I sin verksamhet huvudsakligen förvaltar fastigheter i vilka bostadslägenheter upplåts med hyresrätt,
3. Främjar bostadsförsörjningen i den eller de kommuner som är ägare till bolaget, och
4. **Erbjuder hyresgästerna möjlighet till boendeflyttande och inflyttande i bolaget.**

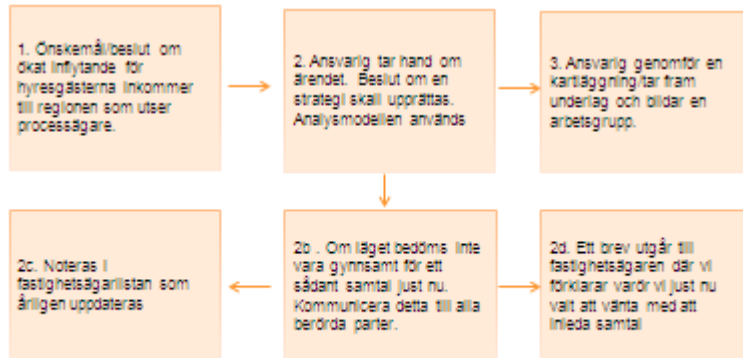
Slutsatsen av den här skrivningen är: Inget inflyttande för boende= inget allmännyttigt bolag. Lagen talar inte om på vilket sätt boinflyttandet ska gå till. Bostadsbolaget kan välja att organisera boinflyttandet utan att Hyresgästföreningen är med. Vårt argument för att vi ska vara samarbetspart i boinflyttandearbetet är att en fastighetsägare inte kan företräda både sina egna intressen och hyresgästernas samtidigt. I de fall där ägarnas intressen går emot hyresgästernas, så kommer alltid ägarna att ha företräde. Vår linje är att den hyresgästorganisation som har stöd av flest hyresgäster även ska företräda hyresgästernas intressen i boinflyttandearbetet.

Det finns ingen lagstiftning om boendeflytande inom privata fastighetsbolag. Men det finns naturligtvis ingen lag som hindrar dem från att ge sina boende inflytande.

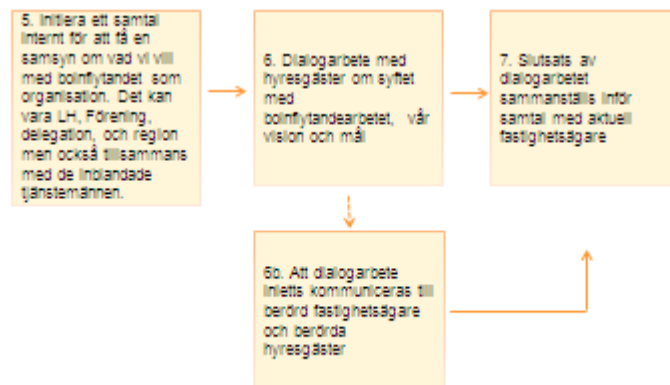
4.3 Boinflytandeprocessen i powerpointbilder



Analys



Dialogfas



BOINFLYTANDE, SOM VI VILL HA DET!

den 9 februari 2014



Avtalsfas

8. Samtal inleds med fastighetsägare om boinflytandearbetes syfte, mål, roller och arbetsformer

9. Avtal om Boinflytandeåteruppriktande av befintligt avtal

Verksamhetsplaneringsfas

10. Samtalanalys om nuläge i relation till ambitionsnivå i avtalet.

11. Verksamhetsplan för att leva upp till ambitionsnivån i avtalet.

11 b. Fungerar avtalet? Lever vi upp till det som beskrivs i avtalet eller behöver vi börja om? Tillbaka till ruta 8

BOINFLYTANDE, SOM VI VILL HA DET!

den 9 februari 2014



Resursplaneringsfas

12. Kartläggning av befintliga resurser som kan sättas in i verksamheten i relation till vad vi vill åstadkomma i verksamhetsplanen. Inget behov av ytterligare resurser gå vidare till ruta 15.

12b. Behov av resurser Saknas resurser för att vi skall kunna åstadkomma det vi vill i verksamhetsplanen? Externa resurser?

13. Förhandling eller ansökan om resurser för att förstärka eller påskynda utvecklingen.

14. Avtal om resurser framförhandlas mellan parterna. Inget avtal tillbaka till ruta 10. Avtal om resurser gå vidare till ruta 15.



Genomförandefas

15. Hyresgästföreningen inventerar behov och ställer frågan om engagemang.

16. Fånga det behov och engagemang som finns i bostadsområdet.

17. Hyresgästföreningen upprättar/utvecklar vår demokratiska organisation och den gemensamma strukturen för att säkerställa inflytande för alla hyresgäster.

Gör en loop till steg 10. Om det är många nya i verksamheten eller det var länge sedan grunderna diskuterades gör en loop från steg 8 eller 9 beroende på var ni hamnar i analysmodellen

18. Återkoppla, utvärdera och reflektera.