

Renoveringsprocesser

En större renovering, som till exempel en stamrenovering med åtföljande renovering av kök och badrum eller liknande, utlöser alltid två saker som vi på Hyresgästföreningen och hyresvärdarna behöver hantera för att renoveringsprocessen ska fungera väl – hyresgästernas förväntningar och hyresgästernas oro.

Förväntningarna handlar många gånger om att hyresgästerna som bor i de lägenheter som ska omfattas av renoveringen länge levt med låg, kanske bristfällig och nedsliten standard i sina lägenheter. När hyresvärderna sedan går ut med information om att nu blir det renovering så kan det skapa en förväntan hos hyresgästerna på att allt hyresgästerna själva anser behöver åtgärdas nu ska fixas. Så behöver ju inte vara fallet och om inte hyresvärderna och vi är tydliga i kommunikationen med hyresgästerna kan detta leda till besvikelse och missnöje.

Oron handlar om att i en renovering ska hantverkare och för hyresgästerna okända människor in och arbeta i deras hem. Även den mest välplanerade renovering innebär ett intrång i hyresgästens vardag och den grundtrygghet som är hyresgästens hem. Det skapar alltid ett mått av oro hos hyresgästerna och den främste garanten för att allt kommer att gå bra är hyresvärderna. Om hyresvärderna sedan fallerar i sitt ansvar är det Hyresgästföreningen som har förväntningen på sig att vara skydds nätet som hjälper till att styra allt rätt.

För att skapa förutsättningar för att såväl hantera förväntningarna som att stävja hyresgästernas oro har Hyresgästföreningen antagit ett antal ledord som ska vara vägledande och genomsyra vårt arbete med renoveringsprocesser:

1. Vi ska delta aktivt tidigt i renoveringsprocesserna

Hyresvärderna börjar ofta sitt arbete med en förestående renoveringsprocess långt innan det blir aktuellt att förhandla bruksvärdespåverkan och hyror med oss. Innan dess har hyresvärderna inventerat sitt bostadsbestånd, gjort en underhållsplan, förprojekterat för den enskilda renoveringen, detaljprojekterat och upphandlat den specifika renoveringen hos entreprenörer. Erfarenheten har visat att ju tidigare vi blir aktivt delaktiga i processen, desto mindre har hyresvärderna låst kring hur renoveringen ska genomföras och vad som ska göras och desto större är möjligheten för hyresgästerna att påverka renoveringens innehåll och processens utformning.

Inget hindrar att vi på eget initiativ väcker diskussion om hur och vad som ska göras redan utifrån en hyresvärds långsiktiga underhållsplaner, innan hyresvärdens arbete med ett konkret renoveringsprojekt ens inletts. Syftet är då att komma överens om en ramhantering för kommande renoveringsprocesser som tillförsäkrar hyresgästerna inflytande över processen och vad som ska göras i lägenheterna.

2. Vi ska arbeta utifrån ett helhetsperspektiv på renoveringsprocesserna.

Renoveringsprocesser är inte en sak för endast en del av vår verksamhet, det är inte bara en folkrörelsefråga, en förhandlingsfråga, en inflytandefråga eller en fråga om att hjälpa enskilda medlemmar. Renoveringsprocesser innehåller alla delar och för att vi ska göra ett

bra arbete behöver vi ha interna samarbeten för renoveringsprocesser som inkluderar förtroendevalda och tjänstemän i så gott som alla delar av vår verksamhet. En renoveringsprocess innehåller även tre parallella dimensioner som måste stämma med varandra för att vi ska få en fungerande helhetsprocess:

- Vi måste ha en fungerande helhetsprocess internt.
- Vi måste ställa krav på hyresvärdarnas interna process så att de gör rätt saker vid rätt tidpunkt.
- Vi måste ha ett fungerande samarbete med hyresvärdarna i en gemensam process så att våra respektive aktiviteter korrelerar med varandra och så att vi möter hyresgästerna utifrån samma utgångspunkter.

3. Vi ska ha ett proaktivt arbetssätt kring renoveringsprocesser

Vi lär oss av våra mindre bra erfarenheter bakåt i tiden att en gemensam nämnare för de flesta renoveringsprocesser som inte avlöst bra är att vi kommit in försent i processen. Ofta har vi väntat in att det är hyresvärden som tar första kontakten innan vi börjar arbete med ett renoveringsärende och då är vi normalfallet så långt fram i processen i relation till byggstart att möjligheterna att modifiera processen och tillförsäkra hyresgästerna ett reellt och bra inflytande i praktiken inte längre finns. För att göra rätt behöver vi, som ovan sagts, komma in tidigt i processerna och då måste vi anamma ett mer proaktivt synsätt: Vi ska inte invänta att hyresvärdarna tar initiativet. Vi ska själva ta initiativet tidigt i processen!

4. Vi ska söka samförståndslösningar framför konfrontation

Som inledningsvis nämndes så är hyresvärden och Hyresgästföreningen de främsta garantierna för hyresgästerna att renoveringsprocessen kommer att avlöpa utan problem och resultatet bli bra. Om vi inte klarar av det ansvaret så är risken stor att hyresgästernas oro eskalerar och att människor kommer att fara illa i processen. Därför är det viktigt att vi prioriterar att så långt som möjligt få till bra lösningar genom samförstånd och samverkan med hyresvärdarna utifrån ingången att renoveringsprocessen är ett gemensamt intresse att hantera så att det blir så bra för hyresgästerna som möjligt. Först om alla möjligheter till en bra samförståndslösning är uttömda ska vi ta konfrontation med hyresvärdarna, men då vi gör det ska vi göra det utifrån medvetenheten om att vi då skapar en osäker och otrygg situation för de berörda hyresgästerna som vi måste klara av att hantera.

5. Vi ska ge hyresgästerna inflytande genom kollektiva insatser tidigt i processerna

Enligt lag ska varje hyresgäst godkänna renoveringsinsatser i sin lägenhet som påverkar bruksvärdet. När de reglerna kom till arbetade Hyresgästföreningen med utgångspunkten att denna lagstadgade möjlighet till individuellt inflytande var den främsta möjligheten för hyresgästerna att få ett direkt och reellt inflytande över renoveringsprocesserna. Det har emellertid visat sig vara felaktigt. Det individuella godkännandet inhämtas vanligtvis så sent i hyresvärdens projekteringsprocess att det i princip inte finns någon möjlighet för hyresgästen att då påverka innehåll och genomförande. Det är också paradoxalt så att vid den tidpunkten då hyresgästen ska ta ställning till om hen ska lämna godkännande så måste ju hyresgästen ha en klar bild av vad hen ska ta ställning till. Och då måste ju allt vara i princip spikat på förhand.

Vi har därför landat i att den reella möjligheten för hyresgästerna att påverka innehåll och genomförande i en kommande renoveringsprocess ligger i kollektivt inflytande genom samrådsaktiviteter med hyresvärden tidigt i hyresvärdens projektering. Vad som kommer fram i sådana aktiviteter för kollektivt inflytande får sedan tas med i förhandlingarna och arbetas in i den förhandlingsöverenskommelse vi sedermera träffar med hyresvärden och

som därefter läggs till grund för den information hyresgästerna får inför sitt individuella ställningstagande.