



Det här verket har digitaliserats vid Göteborgs universitetsbibliotek och är fritt att använda. Alla tryckta texter är OCR-tolkade till maskinläsbar text. Det betyder att du kan söka och kopiera texten från dokumentet. Vissa äldre dokument med dåligt tryck kan vara svåra att OCR-tolka korrekt vilket medför att den OCR-tolkade texten kan innehålla fel och därför bör man visuellt jämföra med verkets bilder för att avgöra vad som är riktigt.

This work has been digitized at Gothenburg University Library and is free to use. All printed texts have been OCR-processed and converted to machine readable text. This means that you can search and copy text from the document. Some early printed books are hard to OCR-process correctly and the text may contain errors, so one should always visually compare it with the images to determine what is correct.



Rapport

R64 :1991

Förbättring av bostads- områden

**Formators omvandlingar i miljon-
programmet**

En tvärvetenskaplig utvärdering

Cecilia Jensfelt



Byggforskningsrådet

R64:1991

FÖRBÄTTRING AV BOSTADSOMRÅDEN

Formators omvandlingar i
miljonprogrammet

en tvärvetenskaplig utvärdering

Cecilia Jensfelt

Denna rapport hänför sig till forskningsanslag 88 08 03-5
från Statens råd för byggnadsforskning till
Tekniska högskolan i Stockholm,
Arkitektursektionen, Avdelningen för husbyggnad

REFERAT

I denna slutrapport gör projektledaren en sammanfattning av resultat, som presenterats i delstudier av FORMA- gruppen, som är en tvärvetenskapligt sammansatt forskargrupp med arkitektonisk, sociologisk och ekonomisk kompetens. FORMA-gruppen har utvärderat de omvandlingar i miljonprogrammets bostadsområden, som Förvaltningsbolaget AB Formator varit engagerat i. Syftet är att få mer kunskap om hur stat, kommuner och allmännyttiga bostadsföretag ska ta hand om nergångna bostadsområden. Flera av landets kommuner har nergångna bostadsområden från miljonprogrammet, som brottas med betydande problem. Erfarenheterna av Formators projekt är av intresse eftersom bolaget utvecklat åtgärds paket för att ta hand om samtliga förekommande problem i områdena och åtgärds paketen har tillämpats för omvandlingar, som bekostats med statliga ombyggnadslån för ungefär 3 miljarder kronor.

I forskningsprojektet studeras de inblandade parternas syn på problemen. Formators åtgärder rekonstrueras genom fallstudier. Förändringarna i bostadsområdena bedöms ur sociala, fysiska och ekonomiska aspekter. Ett antal utvärderingsfrågor ställs, där de boendes uppfattningar väger tungt i svaren. En samlad bedömning görs av huruvida huvudproblemen i bostadsområdena, som rör byggnader och utemiljö, befolkningssammansättning, ekonomi och attraktivitet lösts. Omvandlingarna bedöms också ur några vidare aspekter som rör omflyttningen av resurssvaga hushåll, övertagandet av förvaltningen efter Formator och lånesystemets inverkan. Till sist dras de slutsatser ur Formators omvandlingar som stat, kommuner och allmännyttiga bostadsföretag kan ha nytta av när de står inför problem i sina nergångna bostadsområden.

I Bygghörsningsrådets rapportserie redovisar forskaren sitt anslagsprojekt. Publiceringen innebär inte att rådet tagit ställning till åsikter, slutsatser och resultat.

Denna skrift är tryckt på miljövänligt, oblekt papper.

R64:1991

ISBN 91-540-5387-0
Statens råd för byggnadsforskning, Stockholm

gotab 94684, Stockholm 1991

	FÖRORD	4
1	SAMMANFATTNING AV PROJEKTET	6
2	BAKGRUND	12
3	SYFTE	15
4	METOD	16
4.1	VAL AV BOSTADSOMRÅDEN	16
4.2	UNDERSÖKNINGSMETODER	18
4.2.1	Svårigheter i samband med datainsamlingen	19
4.3	UTVÄRDERINGSFRÅGOR	21
5	PROBLEM I BOSTADSOMRÅDENA	22
5.1	PARTERNAS SYN PÅ PROBLEMEN	22
5.1.1	Fysiska och förvaltningsmässiga problem	22
5.1.2	Sociala problem	24
5.1.3	Ekonomiska problem	24
5.1.4	Formators syn på problemen	25
5.2	DISKUSSION AV PROBLEMSYNYN	27
5.3	BESLUT ATT ÅTGÄRDA PROBLEMEN	29
6	FORMATORS ÅTGÄRDER	33
6.1	METOD	33
6.2	REKONSTRUKTION AV FORMATORS ÅTGÄRDSPROGRAM	36
6.2.1	Områdeskontor på platsen	36
6.2.2	Eliminering av störningar	37
6.2.3	Nya former för information till de boende	39
6.2.4	Egen bostadsförmedling under avtalstiden	39
6.2.5	Satsning på marknadsföring	41
6.2.6	Ombyggnadsåtgärder	44
6.2.7	Annorlunda beslutsprocess	52
6.2.8	Krav på ekonomiska resurser	58

7	FÖRÄNDRINGAR I BOSTADSOMRÅDENA	60
7.1	METOD	60
7.2	BYGGNADER OCH UTEMILJÖ	66
7.2.1	Förändringar av utseendet	66
7.2.2	Förändringar av lägenhetsfördelningen	67
7.2.3	Förändringar av tillgängligheten för rörelsehindrade	69
7.2.4	Vad tycker de boende om de funktionella förändringarna	70
7.3	BEFOLKNINGSSAMMANSÄTTNING	72
7.3.1	Kvarboende	72
7.3.2	In- och utflyttare	73
7.3.3	Socialbidrag	74
7.3.4	Antal barnfamiljer	75
7.3.5	Andel invandrare	76
7.3.6	De boendes inkomster	77
7.4	EKONOMI	78
7.4.1	Ombyggnadskostnad per lägehet	78
7.4.2	Bostadsområdenas ekonomi	78
7.4.3	Ekonomisk utveckling	79
7.5	ATTRAKTIVITET	80
7.5.1	Omflyttning	80
7.5.2	Tomma lägenheter	81
7.5.3	Service - områdeskontor	82
7.5.4	Varför flyttar folk in respektive ut	83
7.5.5	Vad tycker de boende om valfriheten	84
7.5.6	Vad tycker de boende om områdenas anseende	85
7.5.7	Vad tycker de boende om hyran	86
7.5.8	Vad tycker de boende om de sociala förändringarna	89
7.5.9	Vad tycker de boende om förvaltningsförändringarna	92
7.5.9.1	Städning och ordning	92
7.5.9.2	24-timmars-garanti	94
7.5.9.3	Service och personal	96
7.5.9.4	Information	98

8	VIDARE ASPEKTER	100
8.1	OMFLYTTNING AV RESURSSVAGA HUSHÅLL	100
8.2	ÖVERTAGANDE AV FÖRVALTNINGEN EFTER FORMATOR	102
8.2.1	Kunskapsförlust i skarven	102
8.2.2	Allmännyttans långsiktiga ansvar	102
8.3	LÅNESYSTEMETS INVERKAN	104
9	KOMMENTARER OCH SLUTSATSER	106
9.1	DE BOENDES SYN PÅ PROBLEMEN BEHÖVS	106
9.2	BRA I FORMATORS ÅTGÄRDSPROGRAM	107
9.2.1	Områdeskontor på platsen	107
9.2.2	Eliminering av störningar	107
9.2.3	Nya former för information till de boende	108
9.2.4	Egen bostadsförmedling under avtalstiden	108
9.2.5	Satsning på marknadsföring	109
9.3	MINDRE BRA I FORMATORS ÅTGÄRDSPROGRAM	109
9.3.1	Ombyggnadsåtgärder	109
9.3.2	Annorlunda beslutsprocess	110
9.3.3	Krav på ekonomiska resurser	111
9.4	PROBLEMEN ÄR DELVIS KVAR	111
9.4.1	Problemen med byggnader och miljö	111
9.4.2	Problemen med befolkningssammansättningen	112
9.4.3	Problemen med den dåliga ekonomin	114
9.4.4	Problemen med den låga attraktiviteten	116
	NOTER	118
	REFERENSER	120
	Publicerade delstudierrapporter inom FORMA-projektet	120
	Övriga referenser	121
	BILAGOR	123

FÖRORD

Detta är en slutrapport från FORMA-projektet. I denna slutrapport ger jag min sammanfattande analys av resultat som tidigare presenterats i delstudier av olika forskargrupper inom projektet.

FORMA-projektet är ett brett, tvärvetenskapligt forskningsprojekt. Många forskningsprojekt avgränsar sig mera och ser enbart till endera fysiska förändringar, ekonomiska konsekvenser eller sociala effekter. Här samordnas dessa i en och samma studie. Projektets bredd gör det omöjligt att gå lika djupt i varje del som när en mera avgränsad fråga studeras.

FORMA-projektet är ett tvåårigt forskningsprojekt, som publicerat nio delstudier och två sammanfattande delrapporter. Vid två seminarier, i september 1989 och oktober 1990, har framtaget material granskats tvärfackligt av förberedda inledare och diskuterats med inbjudna deltagare.

Det är många som samverkat i FORMA-projektet. Närmare bestämt elva forskare har bidragit med underlag och deltagit i arbetet i forskargruppen, FORMA-gruppen. Inom FORMA-gruppen har samordningen av arbetet skett genom projektledaren.

FORMA-gruppen

Projektledning, samordning och ansvarig för hela FORMA-projektet samt för den tvärvetenskapliga slutrapporteringen:

Cecilia Jensfelt, arkitekt SAR och tekn dr, Tekniska Högskolan.

Medhjälpare ekonomiska delstudier:

Tage Klingberg, docent, Mackmyra och Lars Torsten Eriksson, ekon dr, Högskolan Gävle/Sandviken,

samt deras medhjälpare:

Tomas Källquist, Mats Gunnarsson, Bo Falk och Ulf Gustavsson, fastighetsekonomer, Högskolan Gävle/Sandviken.

Medhjälpare sociala delstudier:

Kenneth Ennefors, sociolog, Uppsala Universitet och Lars Björnsson, sociolog, Statens institut för byggnadsforskning samt i förstudien Anders Huss och Jon Ohlsson, sociologer, Stockholms Universitet.

De förberedda inläggen vid seminarierna har gjorts av *Bengt Hidemark*, professor KTH, *Roger Bernow*, biträdande utredningschef Regionplane- och Trafikkontoret, *Jan Bröchner*, högskolelektor KTH och *Gösta Fredriksson*, högskolelektor Chalmers tekniska Högskola.

Många tjänstemän i stat, kommuner, allmännyttiga bolag och hyresgästföreningar har bidragit med intervjuer, underlag och arbetsinsatser. De nämns i noterna.

Forskningsprojektet har haft en referensgrupp bestående av *Anna Borelius*, arkitekt på Boverket, *Bengt Hallberg*, länsbostadsdirektör i Stockholms län, *Lars Hjärne*, utredare på Statens institut för byggnadsforskning, *Li Malmström* företagsekonom på Stockholms universitet samt *Björn Pärson*, VD i Förvaltnings AB Formator. Björn Pärson avgick på egen begäran ur referensgruppen hösten 1990 och ersattes av *Elisabeth Uddenberg*, konsult och projektledare åt allmännyttan i en av fallstudierna.

Dessutom har tre studenter, *Nils Lindqvist*, *Anne Perho* och *Tina Rynell*, vid förvaltningslinjen på Stockholms universitet, skrivit uppsatser där de besvarat frågeställningar inom FORMA-projektet.

PUBLICERADE DELSTUDIER (Se litteraturförteckningen).

Från förstudien i Huluäng finns tre delstudier och en sammanfattande rapport och från huvudstudien i Granängsringen finns fyra delstudier, en arbetsstencil och en sammanfattande rapport publicerade. Från huvudstudien finns även en delstudie från Brandbergen publicerad. Resultaten i övrigt från fallstudierna i Brandbergen, Valla och Norrgårdsvägen används med nothänvisningar i denna slutrapport.

Delstudierna 1:1-1:8 utgör bilagor och kan beställas från Arkitektur Husbyggnad KTH.

När jag hänvisar till FORMA-projektets publicerade delstudier kommer jag att använda författarnas initialer, dvs Cecilia Jensfelt (C.J.), Tage Klingberg och Lars Torsten Eriksson (T.K. och L.T.E.), Kenneth Ennefors (K.E.) samt Kenneth Ennefors och Lars Björnsson (K.E. och L.B.) och Anders Huss och Jon Ohlsson (A.H. och J.O.), Tomas Källquist och Mats Gunnarsson (T.K. och M.G.).

Det är tack vare insatser av många personer som denna slutrapport kan läggas fram. Som projektledare står jag för innehållet i slutrapporten i vilken jag försökt sammanfatta och dra slutsatser ur underlag och delstudier.

Till alla som bidragit med arbetsinsatser i FORMA-projektet riktas ett varmt tack!

1 SAMMANFATTNING AV PROJEKTET

Bakgrund

Flera av landets kommuner har nergångna bostadsområden från miljonprogrammet som brottas med betydande problem. Ungefär hälften av miljonprogrammets fler-bostadshus ägs av allmännyttiga bostadsföretag. Den del som ligger i nergångna bostadsområden förvaltas nästan uteslutande av allmännyttiga bostadsföretag.

En aktör som i början på 1980-talet inträdde på marknaden med nergångna bostadsområden är ett privat bolag, Förvaltningsbolaget AB Formator. Formators affärsidé går ut på att genomföra s k aktiva åtgärdsprogram i allmännyttigt ägda bostadsområden med stora sociala, ekonomiska, fysiska och förvaltningsmässiga problem. Formator har uttalat löften om stora och snabba förbättringar i bostadsområdena om man får förtroendet att ta hand om problemen. Formator arbetar under speciella villkor och under begränsad tid. Vid utgången av 1987 hade Formator engagerats i åtta bostadsområden med sammanlagt 7 320 lägenheter.

Erfarenheterna av Formators projekt är av intresse eftersom bolaget utvecklat åtgärdsprogram för att ta hand om samtliga förekommande problem i områdena och åtgärdsprogrammen har tillämpats för omvandlingar som bekostats med statliga ombyggnadslån för ca 3 miljarder kronor.

Syfte

Syftet med FORMA-projektet är att få mera kunskap om hur stat, kommuner och allmännyttiga ska ta hand om nergångna bostadsområden genom att studera och dra erfarenheter av de omvandlingar som Förvaltningsbolaget AB Formator varit engagerat i.

Metod

FORMA-projektet är ett brett tvärvetenskapligt forskningsprojekt som pågått i två år. Formators omvandlingar har studerats ur sociala, fysiska och ekonomiska aspekter.

Formators åtgärder har i FORMA-projektet rekonstruerats genom fallstudier. Underlaget för att beskriva problem, åtgärder och resultat har tagits fram genom intervjuer med anställda inom stat, kommuner, allmännyttiga, hyresgästföreningar m fl. samt med politiker. Omfattande boendeintervjuer har genomförts med enkäter, telefonintervjuer och djupintervjuer. Den ekonomiska utvärderingen är gjord ur det allmännyttiga företags perspektiv. Den grundas i huvudsak på bokslutsdata från företagen. Dessutom har offentlig statistik, ritningar, protokoll och andra dokument använts som underlag.

Utvärderingsfrågorna

Vad tycker de boende om förändringarna?

Är de identifierade problemen i områdena lösta med avseende på byggnader och utemiljö, befolkningssammansättning, områdets ekonomi och attraktivitet?

Vad händer med de resurssvaga boende som flyttade ut?

Vad händer när Formator lämnar tillbaka områdena till allmännyttan?

Hur fungerar den statliga bostadsfinansieringen?

Problem i bostadsområdena

De inblandade parternas syn på problemen är ganska olika och det är svårt att entydigt identifiera problemen och deras orsaker. Fyra huvudproblem, som äger stor generalitet, har dock nämnts av parterna. De handlar om byggnader och miljö, befolkningssammansättning, områdenas ekonomi samt attraktivitet.

Formator anlitas av kommunen

Det är kommunen och inte allmännyttan som anlitar Formator. Under en begränsad tid åtar sig Formator att lösa alla i områdena förkommande problem. Formator anlitas som konsult mot att en rad ekonomiska, administrativa och lokalmässiga villkor uppfylls av kommun och allmännytta. Åtagandena sker utan kostnadsansvar.

Rekonstruktion av Formators åtgärdsprogram

Formators åtgärder har i FORMA-projektet rekonstruerats under följande åtta rubriker:

- Områdeskontor på platsen
- Eliminering av störningar
- Nya former för information till de boende
- Egen bostadsförmedling under avtalstiden
- Satsning på marknadsföring
- Ombyggnadsåtgärder
- Annorlunda beslutsprocess
- Krav på ekonomiska resurser

Förändringar i bostadsområdena

Förändringarna i bostadsområdena bedöms mot bakgrund av de ställda utvärderingsfrågorna. Sammanfattningsvis kan sägas att byggnader och miljö har förändrats påtagligt och att de boende är övervägande positiva till de funktionella förändringarna som nya tvättstugor och bättre källarförråd. De är också nöjda med husens nya utseende och den yttre miljön. Det är dock tveksamt om ombyggnaderna fullt ut uppskattas av de boende med hänsyn till vad de kostar i form av hyreshöjningar. Det är också tveksamt om de givit ett boende för framtida krav med hänsyn till underhåll, lägenhetssammansättning, tillgänglighet för rörelsehindrade, ljudisolering mm.

Den lokala servicen har ökat och är bättre än tidigare även efter det att Formator avslutat sitt uppdrag. De boende har förmåtts ta mera ansvar. Genom ett aktivt arbete och samarbete med socialtjänst och polis har störande hushåll eliminerats. De boende är nöjda med att det blivit lugnare i områdena. Störningsarbetet har dock inte inbegripit åtgärder för att på längre sikt ta hand om de störande.

En tillfällig bostadsförmedling ger resursstarka hushåll möjlighet att i en bostadsbristsituation snabbt få en bostad genom att gå förbi bostadskön. Profilering och marknadsföring av lägenheter, tema-val och tillval ska locka nya attraktiva hyresgäster till områdena.

Problemen med befolkningssammansättningen har åtgärdats genom att flytta ut oönskade hyresgäster och rekrytera nya attraktiva. Knappt hälften av de gamla hyresgästerna tycks bo kvar. Andelen socialbidragstagare har sjunkit något. Andelen invandrare går mot en minskning. Områdenas låginkomstprofil är alltjämt kvar. Detta visar att flyttströmmarna, som åstadkoms genom ganska omfattande åtgärder och stora resurser, hittills endast marginellt förmått påverka områdenas befolkningssammansättning. En oförutsedd effekt är att antalet barn minskat påtagligt.

Bostadsområdenas tidigare dåliga ekonomi ser ut att bli tillfälligt bättre när Formator lämnar över till allmännyttan. Den kommer emellertid enligt FORMA-projektets ekonomiska prognoser att återigen bli sämre. Kapitalkostnaderna och underhållskostnaderna kommer att drabba områdena så att de återigen går med förlust. Dessutom märks ett visst uthyringsmotstånd när det gäller de stora lägenheterna, vilket kan bli allvarligt för ekonomin. Hyran anses bland de boende redan vara hög och nämns som en anledning att flytta.

Attraktiviteten har förbättrats. Dock ännu inte tillräckligt mycket för att områdena ska kunna anses som attraktiva på bostadsmarknaden. Om det tidigare fanns en otrygghet rörande inbrott och störande grannar, tycks det efter omvandlingen finnas en otrygghet rörande möjligheterna att ha råd att bo kvar. Hur attraktiviteten utvecklas på sikt är avgörande för områdenas framtid.

Ur några vidare aspekter tycks åtgärderna leda till att påskynda flyttrörelserna bland resurssvaga hushåll och att dessa flyttas utan att några försök görs att sprida dem till icke nergångna bostadsområden.

Dessutom uppstår en del kunskapsförluster i samband med överlämnandet mellan Formator och allmännyttan. Det är dock alltid allmännyttan som måste ta det långsiktiga ansvaret.

De statliga subventionerna till ombyggnadslånen och det som räknas in i dem är omfattande. Subventionerna kan förmodligen betraktas som väl stora med hänsyn till det samlade resultatet. Formators resurskrävande åtgärder ger endast litet resultat på kort sikt. Huruvida det ger mera resultat på lång sikt är för tidigt att avgöra.

Slutsatser

Vilka kunskaper kan stat, kommun och allmännyttan få av FORMA-studien?

Parternas syn på problemen är ganska olika. De boendes syn på problemen behövs därför i sammanhanget. De ställer sig t ex frågande till att bristen på en ökad valfrihet när det gäller stora lägenheter är orsak till den låga attraktiviteten.

En del i Formators åtgärdsprogram verkar bra. Det tycks ligga många fördelar i att öppna lokala områdeskontor med generösa öppettider och mera personal än man haft tidigare. Servicen till och kontakten med de boende blir bättre. Föreningsliv och social gemenskap kräver dock andra åtgärder än dem Formator vidtar för att utvecklas. Det finns också många fördelar med ett aktivt lokalt arbete för att eliminera störningar. Detta måste dock kombineras med att kommunen tar ansvar för vart de störande tar vägen. Det går att nå vissa goda resultat med informationsåtgärder. Dessa kan dock upplevas negativt om de handlar för mycket om hur de boende ska uppföra sig. Det är viktigt att skaffa noggranna upplysningar om dem som förmedlas lägenheter i nergångna bostadsområden. Detta för att förhindra en ytterligare koncentration av störande hushåll. Att försöka ge området en egen profil med hjälp av marknadsföringsåtgärder kan vara värt ett försök.

En del i Formators åtgärdsprogram verkar mindre bra. Dit hör de omfattande ombyggnadsåtgärderna. De kostar för mycket i förhållande till vad de ger. Särskilt ändringarna av lägenhetsfördelningen på områdesnivå ger tveksamma resultat. Den beslutsprocess som tillämpas i Formators omvandlingar är inte generellt tillämpbar. Den bygger på ett stort förtroende för Formator och en liten ekonomisk och administrativ samhällelig styrning. De boende har haft mycket litet eller inget inflytande över ombyggnadernas omfattning. Formator ställer stora ekonomiska och administrativa villkor på stat, kommun och allmännyttan för att åta sig ett uppdrag. Formator tar dock inget kostnadsansvar för genomförandet av sina åtgärds-paket.

Problemen är ju delvis kvar efter det att Formator genomfört sitt uppdrag. Det beror förmodligen på att ombyggnaderna har inneburit för stora insatser, som inte motsvaras av resultatet och som leder till att de ekonomiska problemen inte lösts.

Befolkningssammansättningen är uppenbarligen mycket trögare att ändra än både Formator och kommunen trott. Inte ens med Formators omfattande åtgärder för att ändra befolkningssammansättningen når man särskilt långt.

Problemet med den dåliga ekonomin ser inte heller ut att vara löst. Trots de omfattande statliga subventionerna. Ombyggnadskostnaderna kommer, trots bra finansiella villkor, troligtvis att leda till att områdena på sikt åter går med förlust. Denna situation förvärras snabbt om inte allt är uthyrt. Om man inte klarar av underhållsfonder och underhållskostnader bättre nu än tidigare. Eller om riksdagen beslutar att trappa upp den garanterade räntan. Då riskerar bostadsområdena att åter hamna i det utgångsläge där de befann sig när Formator engagerades och sågs som den enda lösningen på problemen.

Det ligger en stor risk i att genomföra den del av Formators åtgärds paket som handlar om att med omfattande ombyggnadsåtgärder försöka göra bostadsområdena attraktivare för andra än dem som redan bor där. Den nya valfriheten, som åstadkoms med stora ekonomiska insatser, efterfrågas inte i särskilt hög grad av de kvarboende låginkomsttagarna. Och i ännu mindre grad av barnfamiljerna. Vilken valfrihet återstår för övrigt för dem som varken har råd med villa eller bostadsrätt eller att bo kvar med en hög hyra?

De nergångna bostadsområdenas förnyelse bör istället ske i en lugnare takt genom underhåll och kontinuerliga förbättringar utifrån de boendes önskemål och med krav på ökat ansvarstagande från de boendes sida. Genom att satsa på dem som bott länge i områdena och göra de åtgärder som de frågar efter. De är ju dessa hushåll som senare måste betala åtgärderna på hyran.

Det tycks inte finnas någon garanti för att nyrekryterade resursstarka hushåll blir området trogna på samma sätt som de kvarboende, trots generösa miljardinvesteringar. Dessa hushåll har nämligen flera alternativ när hyrorna skjuter i höjden.

Kommuner och allmännyttan måste acceptera att oattraktiva bostadsområden inte kan bli attraktiva över en natt. Det måste få ta tid att ändra ett områdes rykte. Det är alltför riskabelt att vidta kortsiktiga dyrbara ombyggnadsåtgärder i syfte att snabbt ändra områdenas rykte. Det finns inga garantier för att detta håller på längre sikt.

Den storskaliga strukturen måste nog också accepteras. Det har de boende redan gjort. Storskaligheten sitter dessutom i stadsplan, våningshöjd och husstorlek. Inte ens de genomgripande ombyggnader som Formator genomför har förmått bryta ner storskaligheten.

Förbättringar i de nergångna bostadsområdena uppnås säkrare genom att underhålla lägenheterna och husen och vidta tekniska förbättringar fortlöpande. Genom att inte låta hus, lägenheter och utemiljö förfalla. Genom att hålla rent och snyggt i gemensamma utrymmen. Sköta växter och planteringar och se till att det i fortsättningen sätts av pengar till underhållsfonder.

Det gäller att vara rädda om de kvarboende som bott länge i områdena. De utgör områdenas sociala stabilitet både före och efter, under förutsättning att de har råd att bo kvar. Om de tvingas flytta kan samhället drabbas av nya sociala problem för att resurssvaga hushåll rycks upp ur sin invanda miljö. Allmännyttan bör därför inte vidta inte fler ombyggnadsåtgärder än att det blir ekonomiskt möjligt för barnfamiljerna att bo kvar.

Attraktiviteten hänger inte bara på utseendet, befolkningen och förvaltningsservicen. Den hänger också på det geografiska läget, den kommersiella och kommunala servicen och kommunikationerna samt närheten till arbetsplatser och kultur.

Förstärkt bostadsförvaltning och utvecklad service i kombination med nödvändiga ombyggnads- och underhållsåtgärder motsvarar sannolikt bättre de boendes samlade önskemål om förbättringar. Om dessutom kommunikationer, samhällelig och kommersiell service och arbetsplatser tillkommer så ökar områdenas attraktivitet, även om det tar längre tid.

2 BAKGRUND

Under perioden 1964 - 1974 byggdes fler bostäder per invånare i Sverige än i något annat land. Denna intensiva bostadsproduktion har fått namnet miljonprogrammet - en miljon bostäder byggdes under perioden. Miljonprogrammets bostäder, som byggdes enligt storskaliga principer och med utnyttjande av industriell teknik, har ofta kritiserats för att kvantitet gick före kvalitet. Detta anses ha lett till tekniska brister och dålig boendemiljö (SOU 1979:37). Flera av landets kommuner har från denna tid nergångna bostadsområden som brottas med betydande problem. De har fått dåligt rykte och går ofta under benämningen "problem-bostadsområden".

Bostadsområdena visar sig bestå inte enbart av en mängd problem, varför benämningen problembostadsområde innebär en olycklig stämpel. De nergångna bostadsområdena bör ses nyanserat. De boende visar sig kunna uppleva området som ganska bra samtidigt som de anser att det har ett dåligt rykte och att en hel del skulle kunna bli bättre. Problem och resurs kan t o m vara två sidor av samma mynt, beroende på ur vems perspektiv man ser saken (Jensfelt 1988). För att undvika kopplingen till problemen kommer områdena därför i den här rapporten att kallas för nergångna bostadsområden.

Ungefär hälften av miljonprogrammets flerbostadshus ägs av allmännyttiga bostadsföretag, dvs aktiebolag eller stiftelser där kommunen satsar grundkapitalet och utser styrelseledamöter i samband med allmänna val. Den del av miljonprogrammets bostäder som ligger i nergångna bostadsområden förvaltas nästan uteslutande av allmännyttiga bostadsföretag (Not 1).

De allmännyttiga bostadsföretagen bildades som ett led i den bostadspolitik som formades i mitten på 1940-talet och de politiska målsättningarna med allmännyttan står fortfarande i allt väsentligt fast. För att tillvarata gemensamma intressen och utbyta erfarenheter bildade de allmännyttiga bostadsföretagen år 1950 en intresseorganisation, SABO.

För att motverka problemen i nergångna bostadsområden startades på 1970-talet ett statligt förbättringsprogram med anledning av de många tomma lägenheterna som då fanns i områdena (Dahlén och Folkesson 1979). Den första fasen av förbättringsprogrammet koncentrerades på åtgärder för att förbättra den torftiga utemiljön (Schlyter 1985). Parallellt med det arbetet pågick ofta även mera socialt inriktade projekt. Åtgärderna gav emellertid inte ett varaktigt resultat i alla bostadsområden. Många bostadsområden hade på 1980-talet alltjämt stora problem.

Under den andra fasen, som ännu pågår, har regeringen givit dispens från 30-årsregeln (paragraf 8 i ombyggnadslåneförordningen). Den innebär att hus yngre än 30 år inte ska kunna erhålla statliga ombyggnadslån. Regeringen har beviljat dispensererna på sociala områdesbeskrivningar och argument. Således inte på byggnadstekniskt underlag eller ritningsunderlag. Det är länsbostadsnämnderna som medger ombyggnadslånen inom de av regeringen angivna ramarna för ombyggnad i länen. Ombyggnadslånen är förmånligare än ROT-lånen (Reparation, Ombyggnad, Tillbyggnad). Dispensererna har lett till omfattande ombyggnader i nergångna bostadsområden yngre än 30 år.

I början på 1980-talet inträdde det privata bolaget Förvaltningsbolaget AB Formator på marknaden med nergångna bostadsområden. Företaget lovar att omvandla oattraktiva bostadsområden till attraktiva bostadsområden. Förvaltningsbolaget Formators arbete hade när detta forskningsprojekt startade blivit såväl ifrågasatt som beundrat. Förvaltningsbolaget AB Formator är ett fastighetsförvaltande bolag som dessutom bedriver konsulterande verksamhet inom fastighetsförvaltning.

Förvaltningsbolaget AB Formator bildades 1981 och hade vid starten endast två anställda. 1988 var antalet anställda ca 200. Förvaltningsbolaget AB Formator äger dotterföretagen Fastighets AB Formator, Kabel-Vision, Reman Förvaltningsentreprenör AB, Bygglidnings AB Formator, VVP tv-och videoproduktionsbolag och Ankaret Arkitekter AB. Förvaltningsbolaget Formator är sedan 1987 delägare i Datafast tillsammans med de förra ägarna SABO och Kommundata. Förvaltningsbolaget AB Formator har liten soliditet och liten vinst. Majoritetsägare i Förvaltnings AB Formator är Björn Pärson, tidigare anställd hos JM, John Mattsson. Björn Pärson äger förutom majoriteten i Förvaltnings AB Formator privat även Sfären AB, ett bolag som ägde bostadsområdet Hammarkullen i Göteborg tills det såldes för något år sedan. Fram till 1991 var Björn Pärson VD i Förvaltningsbolaget AB Formator. Från 1991 är f d VD:n i allmännyttiga Mimer i Västerås Anders Wählin VD i Förvaltnings AB Formator. Delägare i Förvaltnings AB Formator är sedan år 1984 till 30 % SABO. VD i SABO är styrelseordförande i Förvaltningsbolaget AB Formator.

Fram till sommaren 1985 var Förvaltnings AB Formator, härefter endast kallat Formator, en marginell företeelse på bostadsmarknaden. I och med uppdragen år 1985 att omvandla drygt 4000 allmännyttigt ägda lägenheter i Stockholmsregionen kom bolaget i blickpunkten. 1988 skrevs programmet för detta forskningsprojekt. Då hade Formator, förutom omvandlingen av självägda Hammarkullen i Göteborg, avslutat ett omvandlingsuppdrag åt allmännyttiga Mimer i Västerås och höll på med stora omvandlingar i tre kommuner i Stockholmsregionen samt i Jönköping.

Vid utgången av år 1987 hade Formator engagerats i åtta bostadsområden byggda under miljonprogrammet och med sammanlagt 7 320 lägenheter.

Formators affärsidé går ut på att genomföra så kända aktiva åtgärdsprogram i allmännyttigt ägda bostadsområden med stora sociala, ekonomiska, fysiska och förvaltningsmässiga problem. Innehållet i åtgärdsprogrammen beskrivs av Formator med följande punkter (Not 2).

*Förvaltning som ska ge service och omtanke
Ombyggnad som ska erbjuda trivsel och valfrihet
Uthyrning som ska garantera trygghet
Marknadsföring som ska ge området bättre rykte*



3 SYFTE

Syftet med FORMA-projektet är att ge parterna mera kunskap om hur man ska ta hand om nergångna bostadsområden genom att studera och dra erfarenheter av de omvandlingar som Formator varit engagerat i. Den kunskap som FORMA-projektet syftar till att ta fram handlar om problembeskrivning och problemidentifiering, Formators åtgärder samt resultaten av dem och slutligen förslag till hur man bör åtgärda liknande bostadsområden i fortsättningen.

Formator har uttalat löften om stora och snabba förbättringar i bostadsområdena om man får förtroendet att ta hand om problemen (Not 54). Formator arbetar under speciella villkor och under en begränsad tid. Det är av intresse att ta reda på om investeringarna lett till bra resultat med avseende på livet i de omvandlade bostadsområdena, deras framtid och invånare och om det är något att ta efter i andra nergångna bostadsområden.

Erfarenheterna av Formators projekt är intressanta av två skäl. Dels har bolaget utvecklat åtgärds paket för att ta hand om samtliga förekommande problem i bostadsområdena. Åtgärds paketens innehåll är intressanta. Dels har bolagets åtgärds paket hittills tillämpats för att omvandla ett större antal allmännyttiga lägenheter än vad något enskilt allmännyttigt företag själv omvandlat. Stora summor statliga medel har investerats i Formators ombyggnader, ca 3 miljarder kronor i statliga ombyggnadslån (Länsbostadsnämnderna i Stockholms, Västmanlands och Jönköpings län). Hammarkullen byggdes om utan statliga ombyggnadslån.

Det är många parter inblandade i Formators omvandlingar. Dessa parter har något olika syn på problemen och deras symptom och orsaker. Det är av generellt intresse för dessa parter att få kunskap om hur Formators åtgärds paket fungerar i nergångna bostadsområden och vilka effekter det ger.

I denna slutrapport diskuteras problemsynen i några nergångna bostadsområden samt besluten att anlita Formator för att ta hand om problemen. En beskrivning görs av bolagets genomförda insatser, såväl fysiska, sociala, ekonomiska som förvaltningsmässiga. De fysiska, sociala, ekonomiska och förvaltningsmässiga förändringarna bedöms därefter utifrån vad som åstadkommit med avseende på de lokaliserade problemen. Förändringarna studeras också ur några vidare aspekter. Huvudfrågorna lyder: Är detta ett bra sätt att ta hand om nergångna bostadsområden? Kan vi genom denna utvärdering av Formators omvandlingar lära oss något för framtiden?

4 METOD

FORMA-projektet är ett brett tvärvetenskapligt forskningsprojekt som pågått i två år. Formators omvandlingar har studerats ur sociala, fysiska och ekonomiska aspekter.

Formators åtgärder har rekonstruerats genom fallstudier. Underlaget för att beskriva problem, åtgärder och resultat har tagits fram genom intervjuer med anställda inom stat, kommuner, allmännyttan, hyresgästföreningar m fl. samt med politiker. Omfattande boendeintervjuer har genomförts med enkäter, telefonintervjuer och djupintervjuer. Den ekonomiska utvärderingen är gjord ur det allmännyttiga företagens perspektiv. Den grundas i huvudsak på bokslutsdata från företagen. Dessutom har offentlig statistik, ritningar, protokoll och andra dokument använts som underlag.

Utifrån hur parterna uppfattat problemen formuleras fyra huvudproblem, som äger stor generalitet i nergångna bostadsområden. Utvärderingen tar reda på hur de fyra huvudproblemen lösts med Formators åtgärds paket. Detta kräver en utvärdering ur både sociala, fysiska och ekonomiska aspekter. En annan del är att beskriva vad Formators åtgärds paket innehåller. Därigenom får stat, kommuner och allmännyttan kunskap inte bara om resultatet utan också på vilket sätt det uppnåtts.

De fyra huvudfrågorna delas upp i ett antal delfrågor som besvaras med hjälp av intervjuer, statistik, olika dokument, ritningar och besök på platsen i de omvandlade bostadsområdena.

De boendes åsikter om huruvida problemen lösts väger tungt i detta forskningsprojekt. Sättet att lösa de fyra huvudproblemen studeras genom att ta hänsyn till vad de boende tycker.

Formators åtgärds paket leder till effekter och konsekvenser som inte direkt är knutna till de omvandlade bostadsområdena. Några vidare aspekter kommer därför att beröras, utan att de för den skull kommer att kunna studeras närmare i projektet.

4.1 VAL AV BOSTADSOMRÅDEN

FORMA-gruppen har arbetat mellan mars 1989 och april 1991. De bostadsområden som studerats omfattar Formators samtliga omvandlingar i åtta bostadsområden belägna i sex kommuner i landet. Bostadsområdena befinner sig år 1991 i följande skeden om Formators omvandlingsprocess delas i de tre skedena Formator går in, omvandlar och går ut.

Formator går in	Formator omvandlar	Formator går ut
Hammarkullen i Göteborg år 1982		Hammarkullen ägdes och förvaltas av Formator
Vallby i Västerås år 1983		Vallby återlämnat till Mimer år 1987
Branten och Huluäng i Jönköping år 1984		Branten ägs och förvaltas av Formator Huluäng återlämnat till NKBo år 1988
Granängsringen i Tyresö år 1985		Granängsringen återlämnat till TYBO år 1990
Brandbergen och Valla i Haninge år 1985	Brandbergen och Valla omvandlas åt stiftelsen Haningehem	avtal till 1994
Norrgårdsvägen i Österåker år 1986	Norrgårdsvägen omvandlas åt Armada fastigheter	avtal till 1992

Tre av dessa bostadsområden visade sig efterhand omöjliga att studera. Det var Hammarkullen, som ägdes och Branten, som ägs av Formator. Vallby, som ägs av allmännyttiga Mimer, vars dåvarande VD Anders Wählin i mars 1989 förklarade sig inte vilja samarbeta med forskningsprojektet (Not 44). Jag återkommer till samarbetet.

I de fem återstående bostadsområdena har FORMA-gruppen gjort sina studier, några mer och några mindre omfattande. Även om det i vissa fall varit delat ansvar mellan Formator och det allmännyttiga bolaget när det gäller genomförandet, så är det Formators åtgärdsprogram som legat till grund för samtliga insatser. De mer omfattande studierna har gjorts i områden där Formators engagemang avslutats eller där ansvaret var delat mellan Formator och det allmännyttiga bolaget. De mindre omfattande studierna har gjorts med avseende på de åtgärder och faktorer samt effekter som varit möjliga att studera medan Formator alltjämt är engagerat.

När omvandlingen av Granängsringen utvärderades var det viktigt att hålla i minnet att ansvarsfördelningen mellan TYBO och Formator sedermera innebar att TYBO ansvarade för samordning och övergripande projektledning, Formator för förvaltningen och TYBO för ombyggnaden. Ombyggnadens omfattning fastlades dock i huvudsak av Formator, som stod för åtgärdsprogrammet och inledningsvis hade hela ansvaret.

I Huluäng, Brandbergen och Valla samt Norrgårdsvägen har Formator hela tiden haft totalansvar för både förvaltning och ombyggnad. I Brandbergen och Valla, där avtalstiden förlängts mest, finns det överhuvudtaget inte något allmännyttigt bolag med en administration, utan endast en förtroendevald styrelse i Stiftelsen Haningehem. Förvaltningen sköttes tidigare av HSB.

Insynen i omvandlingen av Brandbergen och Valla är fram till 1994, då avtalet går ut, minimal. På Norrgårdsvägen har avtalstiden förlängts och FORMA-gruppen har inte fått större insyn på grund av att allmännyttiga Armada i Österåker överlämnat hela ansvaret för omvandlingen av Norrgårdsvägen till Formator. Projektet på Norrgårdsvägen har dessutom blivit kraftigt försenat.

Omvandlingsprocesserna har varit olika långa i fallstudierna. I Huluäng varade processen i fyra år och tre månader. I Granängsringen varade den i fem år och sex månader. I Brandbergen och Valla samt på Norrgårdsvägen pågår den fortfarande efter fem år. De senaste avtalen i Brandbergen och Valla gäller till 1994. Då har det gått nästan tio år.

De undersökta bostadsområdena beskrivs närmare i bilagorna 1-5.

4.2 UNDERSÖKNINGSMETODER

Det är inte Förvaltningsbolaget Formator i sig som utvärderas i FORMA-projektet. Det är Formators åtgärdspaket, dess tillämpning och resultatet av det.

Utvärderingen är gjord utifrån ett antal rekonstruerade fallstudier (Yin 1984). Här ses fallstudier som ett experimentellt angreppssätt, när alla förutsättningar för ett fullständigt experiment inte föreligger. Styrkan i detta är att man kan använda olika metoder för datafångst, vilket FORMA-gruppen gjort.

Hur har utvärderingen gjorts? Genom personliga intervjuer med tjänstemän och politiker i kommuner och allmännyttiga bolag samt tjänstemän i länsbostadsnämnder, polismyndigheter och hyresgästföreningar. Genom studier av dokument (åtgärdsprogram, protokoll, ritningar, ekonomiska redovisningar mm) och statistik.

Boendekäter och boendeintervjuer har genomförts i tre bostadsområden. Frågeställningarna har fördjupats allteftersom för att beskriva vad de boende tycker om omvandlingarna och förändringarna. Alla uppgifter i denna slutrapport om vad de boende tycker är hämtade ur intervjustudierna i Huluäng och Granängsringen.

Följande moment har studerats i de olika fallen:

Problemformulering	Beslut att åtgärda problemen	Genomförda insatser "Formatormodellen"	Förändringar och resultat
<i>Huluäng</i>	<i>Huluäng</i>	<i>Huluäng</i>	<i>Huluäng</i>
<i>Granängsringen</i>	<i>Granängsringen</i>	<i>Granängsringen</i>	<i>Granängsringen</i>
<i>Brandbergen</i>	<i>Brandbergen</i>	<i>Brandbergen</i>	<i>Brandbergen</i>
<i>Valla</i>	<i>Valla</i>		<i>Valla</i>
<i>Norrgårdsvägen</i>	<i>Norrgårdsvägen</i>		<i>Norrgårdsvägen</i>

Metod för att beskriva genomförda insatser finns i avsnitt 6.1 och metod för att beskriva förändringar och resultat finns i avsnitt 7.1.

4.2.1 Svårigheter i samband med datainsamlingen

Ett forskningsprojekt av den här karaktären är beroende av att få tillgång till användbart underlagsmaterial. Formator har genom VD:n Björn Pärson ingått i referensgruppen under större delen av projektet. Han godkände projektet efter det att önskade justeringar gjorts i program och uppläggning enligt hans önskemål. Godkännandet såg forskargruppen som ett kontrakt och räknade i utgångsläget med ett samarbete mellan FORMA-gruppen och Formator.

En förklaring till att det varit svårigheter att studera områdena medan Formator alltjämt var engagerat var att forskargruppen inte fick ta kontakt med Formators personal ute i områdena (Not 3). Även arkitektkontakter, i de fall Formator var beställare av ombyggnaderna, förhindrades. Formator har också aktivt förhindrat insyn i avtal och kontrakt (i Jönköping var dock avtalet delvis offentligt). Formators önskan att förhindra insyn har underlättats av att företaget ofta kommit in i omvandlingarna i samband med ägar- eller förvaltarbyten.

Bristerna i samarbetet har inneburit vissa begränsningar och nämns här som en förklaring till att det varit omständligt och ibland omöjligt att komma åt visst underlagsmaterial. Urval för intervjuerna har plockats fram på andra vägar, trots att det hade varit enkelt för Formator att tillhandahålla underlagsmaterial.

Eftersom det varit omöjligt att intervjua Formators personal har de andra parternas åsikter fått stort genomslag i studien. Detta är en förklaring till att kommunernas och allmännyttans bild av omvandlingarna beskrivs mera än Formators.

I samband med det andra seminariet hösten 1990 presenterade Formator sina första skriftliga kommentarer till delstudierapporterna. Samtidigt avgick Björn Pärson ur referensgruppen med motiveringen att det var meningslöst att fortsätta. Något som referensgruppen och FORMA-gruppen inte höll med om och beklagade (Not 4).

4.3 UTVÄRDERINGSFRÅGOR

Den första utvärderingsfrågan lyder:

Vad tycker de boende om förändringarna

FORMA-projektet har identifierat ett antal problem, som parterna var någorlunda överens om i bostadsområdena. Problemen rör fysiska, ekonomiska, sociala och förvaltningsmässiga frågor. Mot den bakgrunden lyder den andra utvärderingsfrågan:

Är de fyra identifierade generella huvudproblemen i områdena lösta

Problemen rör byggnader och utemiljö, befolkningssammansättning, ekonomi och attraktivitet (se vidare avsnitt 5).

Formators åtgärds paket leder också till konsekvenser som inte direkt påverkar bostadsområdet. Dessa berörs ur ett vidare perspektiv och leder till de sista tre frågorna. Den första av dessa handlar om flyttströmmar och påverkan på andra bostadsområden.

Vad hände med de resurssvaga boende som flyttade i samband med omvandlingarna

Anledningen till denna fråga är bl a forskningsresultat som visat att resurssvaga boende i samband med omvandlingar flyttar till närbelägna oattraktiva icke omvandlade områden (Cars och Carlén 1990).

Eftersom Formator arbetar i områdena under en begränsad tid handlar nästa fråga om övertagandet efter det Formator avslutat sitt uppdrag.

Vad händer när Formator lämnar över området till allmännyttan igen

De statliga lånens tillämpning och dess ekonomiska effekter har berörts i och med att ombyggnaderna beviljats dispens från 30-årsregeln och medgivits statliga ombyggnadslån. Den sista frågan lyder:

Konsekvenser av den statliga bostadsfinansieringen

Svaret på denna fråga har erhållits inom ramen för de ekonomiska delstudierna.

5 PROBLEM I BOSTADSOMRÅDENA

De närmast berörda parterna har fått beskriva problemen i FORMA-projektet. Parterna är kommunen och det allmännyttiga bolaget, staten genom länsbostadsnämnden och de boende. Även byggtreprenörerna intar en roll i omvandlingsprocessen. De har dock inte intervjuats i FORMA-projektet.

Viktiga frågor i samband med parternas syn på problemen är: Vilka problem har betonats? Har parterna samma syn på problemen? Vilka huvudproblem är de överens om? Även Formator har i sina åtgärdsprogram gjort omfattande problembeskrivningar och därigenom blivit en betydelsefull part när det gällt att beskriva problemen i områdena.

5.1 PARTERNAS SYN PÅ PROBLEMEN

En genomgång av de problem som parterna sett i bostadsområdena visar dels att de betonat olika problem dels att de har olika syn på dem. Vissa problem är fysiska och förvaltningsmässiga. De handlar om byggnader, service och miljö. Andra problem är sociala och handlar om befolkningen i områdena. De ekonomiska problemen kommer till uttryck i tomma lägenheter och ekonomiskt underskott. Ett övergripande problem handlar om områdenas bristande attraktivitet. Attraktiviteten i sin tur är beroende av vad folk tycker.

5.1.1 Fysiska och förvaltningsmässiga problem

Lägenhetssammansättning.

Lägenhetssammansättningen anses vara problem både hos kommunerna och allmännyttan och även hos staten. Lägenheterna anses dock ha goda planlösningar med rymliga rumssamband i både Huluäng och Granängsringen, Brandbergen och Valla samt på Norrgårdsvägen. I Huluäng anses stora lägenheter saknas och i Tyresö små lägenheter. I Brandbergen anses det finnas för mycket tvåor, vilket anses leda till för många ensamstående hushåll. Lägenhetsfördelningarna kopplas ihop med de sociala problemen så till vida att för många smålägenheter anses leda till stor omflyttning, att brist på stora lägenheter leder till att barnfamiljer måste flytta och att för lite variation i lägenhetsstorlekarna i de enskilda trapphusen leder till ensidig befolkningssammansättning.

Utseende.

Områdenas utseende anses vara ett problem bland de boende. De tycker att de ser slitna och skräpiga ut. Även politiker och tjänstemän nämner detta som problem.

Områdena anses bland de boende vara sterila och storskaliga. Många tycks dock ha accepterat detta som ett faktum. Huluäng ansågs dock inte vara speciellt monotont och det hade en måttlig skala.

Nödvändiga funktioner.

Bristen på fungerande tvättstugor är ett stort problem enligt de boende. Bristen på säkra källarförråd är också ett problem i samtliga fall på grund av stöldbena. I Granängsringen låg hälften av balkongerna mot norr, vilket de boende tyckte var ett funktionellt problem.

Byggnadsteknik.

Byggnadstekniska brister som läckande tak, ruttna fönster, möjliga badrum och dålig värme och ventilation betonas av allmännyttan. I intervjuerna med de allmännyttiga förvaltarna framgår dock att det inte alltid är så stora byggnadstekniska problem i områdena. Visst förekommer både ruttna fönster, möjliga badrum, läckande tak och dålig värme och ventilation. Men det förekommer också sadeltak, kopparrännor, teakdörrar och bra fasadmaterial.

Någon riktig klarhet i de byggnadstekniska bristernas omfattning har varit svår att få eftersom ombyggnaderna inte grundats på byggnadstekniska undersökningar i första hand. De allmännyttiga företagen påstår inte heller att ombyggnaderna gjorts av enbart byggnadstekniska skäl. De motiveras framför allt av sociala skäl. Att mer gjorts i början än mot slutet motiveras av marknadsmässiga skäl. Detta inträffade särskilt i Granängsringen, Brandbergen och Valla. Där ansågs det viktigt att snabbt vända områdenas dåliga rykte med hjälp av synliga ombyggnadsåtgärder.

Statens, det vill säga länsbostadsnämndernas, syn är att de sociala och tekniska problemen i dessa områden måste lösas en gång för alla.

Underhåll.

Eftersatt underhåll är enligt de boende ett stort problem i samtliga fall. Det dåliga underhållet av lägenheter, gemensamma utrymmen och utemiljöer ser de som problem. Det talas ganska lite om eftersatt underhåll från allmännyttans sida. Det beror förmodligen på att underhållet som regel inte omfattas av de förmånliga statliga ombyggnadslånen.

Skötsel och städning.

De boende anser att otillräcklig städning och bristen på ordning och reda, och att det är smutsigt, trasigt, slitet och skräpigt, är stora problem. Förutom att de vill kunna använda sina källarförråd, ha tillgång till bra tvättstugor och få ha sin bil i fred, vill de ha periodiskt underhåll och kunna känna sig stolta över sitt bostadsområde.

5.1.2 Sociala problem

Befolkningssammansättning

Ett sätt att uttrycka problemen i kommunerna är att det bor en koncentration av problemhushåll i bostadsområdena, att jämförelsevis höga socialbidragskostnader betalas ut där och att hela problemet i själva verket är ett befolkningsproblem. Så uttrycktes problemen i bl a Tyresö kommun. Det finns alltid en stor överrepresentation av invandrare, arbetslösa, förtidspensionärer och socialbidragstagare i de studerade områdena. Allmännyttan ser problemen med befolkningen som för många små respektive för få stora hushåll och kopplar det till bristen på stora lägenheter. De boende som är missnöjda med befolkningssammansättningen uttrycker problemen med att de har störande grannar. Alla har dock inte haft det.

Kriminalitet.

På grund av stölder och inbrott får de boende inte ha sina saker i fred i källarförråd och på parkeringar. Detta ser de som ett allvarligt problem.

5.1.3 Ekonomiska problem

Tomma lägenheter.

Tomma lägenheter ses som roten till det onda i Jönköpings, Haninge och Österåkers kommuner. Som en följd av tomma lägenheter anser kommunerna att man fått felaktig befolkningssammansättning med en koncentration av sociala problem, hög omflyttning och ibland mycket kraftiga ekonomiska underskott. Problemen med de tomma lägenheterna betonas framför allt av kommunerna. De får betala underskotten. Allmännyttan är bekymrad, men ser sig inte ha så stora möjligheter att aktivt göra något åt det. 1984 slutade staten medge hyresförlustbidrag till uthyrda lägenheter i landet. Kommunerna får därefter bära dessa kostnader själva.

Ekonomiskt underskott.

Ett sätt att uttrycka problemen i kommunerna är att områdena går med kraftigt underskott, 3 Mkr i Huluäng och 3,3 Mkr i Granängsringen. Alla områdena hade en dålig ekonomisk prognos. Brandbergen och Valla hade akuta likviditetsproblem. Detta berodde i sin tur på hyresförluster och hyresbortfall, avsaknad av underhållsfond och stor omflyttning. Det ackumulerade underskottet i stiftelsen Haningehem var 36 Mkr. Alla siffror gäller när Formator engagerades.

Attraktivitet.

Som en följd av alla andra problem har områdena dåligt anseende dvs låg attraktivitet. De boende håller med om att bostadsområdena har dåligt rykte men anser ibland att det är ett oförtjänt dåligt rykte. Ett dåligt rykte som skapats av massmedia.

Om attraktiviteten mäts i termer av tomma lägenheter och hög omflyttning så har samtliga områden haft både tomma lägenheter och hög omflyttning under lång tid. I Huluäng var nästan hälften outhyrt.

5.1.4 Formators syn på problemen

Formator delar i stort sett övriga parter syn på problemen, men gör det med vissa tillägg när det gäller orsaker och omfattning. Enligt Formator är anledningen till samtliga problem att förvaltningen är dålig. Formators åtgärdsprogram är i själva verket en skarp kritik mot allmännyttans sätt att förvalta.

Formator anser att förvaltningen varit mer inriktad på fastigheterna än på de människor som bor i dem. Den dåliga förvaltningen och bristande servicen beror på att allmännyttan inte betraktar hyresgästen som den kund han är värd. Formators kritik av allmännyttan förstärktes ytterligare under forskningsprojektets gång. År 1989 tillför Formator en femte punkt i sitt åtgärdsprogram, nämligen att man vill arbeta aktivt för att påverka inställningen hos sina uppdragsgivare, det vill säga få dem att lära sig hur man bör förvalta.

Formator anser vidare att informationen till de boende är dålig och att personalen inte har någon områdesfilosofi och arbetar alltför isolerat från kommunen och samhället. Ofta finns det inget kontor i själva bostadsområdet och öppettiderna är inte särskilt generösa. Formator anser vidare att störande hyresgäster inte hålls efter, att hyrorna inte drivs in tillräckligt effektivt och att felen inte åtgärdas tillräckligt snabbt. Dessutom erbjuder allmännyttan enligt Formator inte tillräcklig valfrihet i hyresrätten och hyresrätten är därför inte tillräckligt attraktiv. Formator kritiserar också allmännyttan för att satsa för lite på valfrihet i boendet och på marknadsföring av sina bostadsområden.

Formator ger en ny infallsvinkel på situationen genom att säga sig kunna vända områdenas dåliga rykte så att de till och med blir attraktiva. Formator talar om att problemet är att bostadsområdena inte attraherar nya kategorier av människor. Denna syn skiljer sig markant från den som beskrivits av såväl stat, kommuner och allmännyttan som boende. Om Formators syn är offensiv så är de andra parternas mera defensiv.

Formator har i förhållande till övriga parter betonat problemen vad gäller såväl byggnadstekniska och utseendemässiga som sociala brister. Formators problembeskrivningar lyfter mer än någon annan parts fram de bostadssociala frågorna och kopplar dem till förvaltningen. De sociala problemen beskrivs av Formator med otrygghet, vandalisering, störningar och nedsmutsning. Man säger att områdena

måste göras attraktiva för nya kategorier av hyresgäster. Formator anser att huvudproblemet med de oattraktiva bostadsområdena är att de inte attraherar nya typer av hushåll.

Områdets dåliga rykte bland utomstående måste därför enligt Formator förbättras. De skötsamma måste slippa bli störda av sina grannar. Formator har i sina åtgärdsprogram, i likhet med kommunen och allmännyttan, framhållit att befolkningssammansättningen är ett problem. Formator har inte i något fall ansett att den speglar kommunens genomsnitt, vilket företaget anser att den borde göra.

För att nya hushåll överhuvudtaget ska reflektera över att flytta till områdena måste dessa enligt Formator, förutom en sanering med avseende på störande och oattraktiva hyresgäster, även byggas om så att utseendet förändras och man får "en ny produkt". Formator påpekar att det finns utseendemässiga brister. Att områdena saknar variation och individualitet, att de är slentrianmässigt utformade, att husen är dåligt anslutna till marken och att allmänna utrymmen som trapphus och entréer saknar karaktär och är tråkiga. Lägenhetssammansättningarna är enligt Formator ett problem på grund av att bristen på riktigt stora lägenheter medför att attraktiviteten bland nya hushåll är låg.

Problemformuleringarna i Formators åtgärdsprogram knyter an till Formators fyra åtgärds punkter, dvs förvaltningen av området ger inte de boende tillräckligt med service, omtanke och information, det finns inte tillräckligt med valfrihet och variation i lägenheterna, uthyrningen fungerar inte i tillräckligt nära samverkan med förvaltningen och marknadsföringen av området är för dålig.

Formators byggnadstekniska bedömningar i samband med åtgärdsprogrammen utgår till största delen från att miljonprogrammets bostäder rent allmänt har så dålig kvalitet att det mesta måste åtgärdas. Det rådde dock olika uppfattning om hur dåliga områdena var. Granängsringen var enligt Formator på väg mot en rivnings-situation. En uppfattning som inte delades av de boende, som ansåg att även om störningar förekommit hade inte alla varit så störda. De byggnadstekniska förutsättningarna i Huluäng ansågs goda av NKBo medan Formator ansåg dem dåliga. Formators problemanalys på Norrgårdsvägen visade att det inte var de fysiska problemen som var värst. Trots det genomförs en hel rad fysiska åtgärder, vilket uppfattats som ologiskt hos kommun och allmännyttan.

Formator betraktar trots sitt sociala och serviceinriktade synsätt byggnaderna som ett så stort problem att det under alla omständigheter måste åtgärdas med omfattande ombyggnader.

5.2 DISKUSSION AV PROBLEMSYNYN

Sammanställning av vilka problem som parterna betonat mest.

Problem	Fysiska						Ekonomiska		Sociala		
	lägen- hets- samm.	ut- seen- de	nödv funkt.	bygg- tekn.	efter- satt underh.	för- valtn.	tomma lägenh.	under- skott	stör. grann.	brott- lighet	befolk- samm.
Staten	X	X		X							
Kommunen	X	X					X	X			X
Allmännyttan	X	X		X							
De boende		X	X		X					X	
Formator	X	X	X	X		X	X	X	X	X	X

Mot bakgrund av ovanstående sammanställning förs en diskussion för att identifiera några generella huvudproblem.

Ingen part lyfter fram att bostadsområdenas läge kan vara ett problem som ingen omvandling i världen ändrar på. Gemensamt för bostadsområdena är att de ligger långt bort från centrum och har dålig samhällsservice och dessutom dåliga kollektiva kommunikationer. De saknar bank trots att där bor tusentals invånare. Om man diskuterat problemen från en sådan utgångspunkt i kommunerna kanske åtgärderna också handlat om att bygga ut lokal service, arbetsplatser och förbättra kommunikationerna.

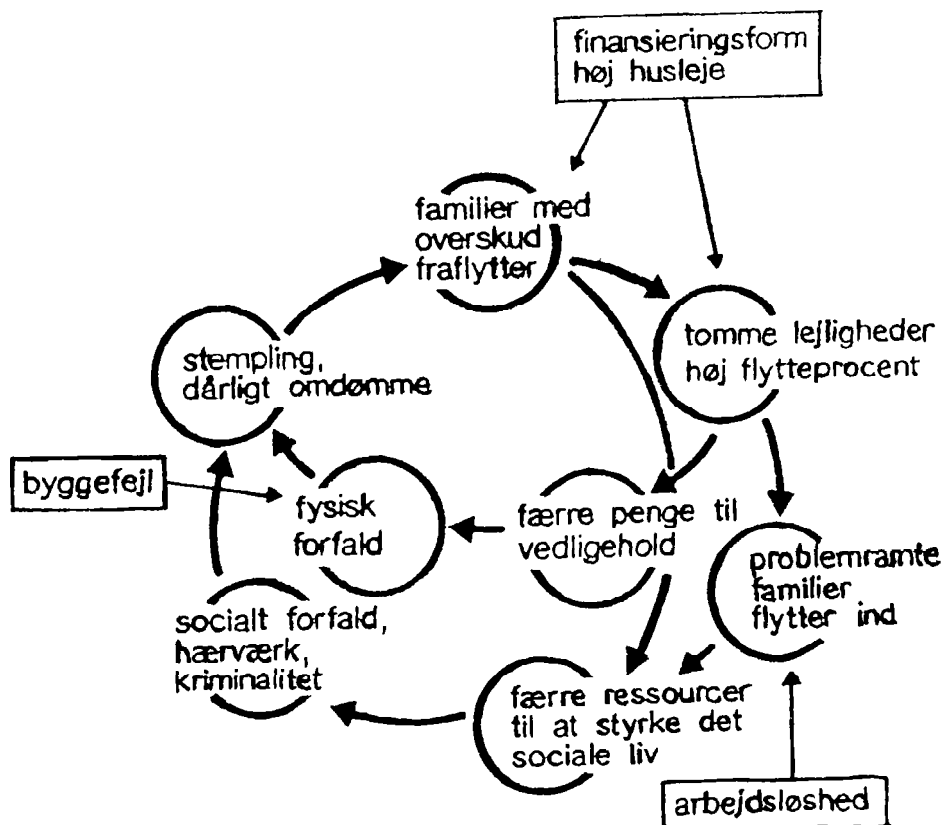
Ingen nämner att områdena kanske är oföränderligt storskaligt byggda och utgörs av stora enheter med enbart bostäder. Ingen ifrågasätter heller om denna storskalighet går att ändra med lägenhetsombyggnader, påbyggnader, tillbyggnader och fasadändringar.

Ingen nämner heller att ett bostadsområde med problem alltid har resurser, både mänskliga och materiella (Jensfelt 1988, Ehn 1990 och Pripp 1990). Dessa hade kunnat förstärkas. Därigenom skulle en förbättring kunnat ske inifrån.

De boendes betoning av det eftersatta underhållet är motiverad. Det har under lång tid saknats pengar till underhåll. Skälen till att de allmännyttiga bolagen hamnat i den här situationen är att underhållet ska skötas genom uppbyggnad av underhållsfonder med hyran som intäkt. Några underhållsfonder har inte kunnat byggas upp

i något av områdena. Detta beror på att hyresintäkterna inte räckt till för detta. Bostadsområdena har nämligen under flera år haft hyresförluster och underskott på grund av outhyrda lägenheter. Alla hyresgäster har heller inte betalat hyran. Dessutom har man haft stora kostnader för vandalisering och slitage och kostnader för en onormalt hög omflyttning. I det läget har man inte kunnat höja hyrorna med risk för att ännu mer skulle bli outhyrt.

Hyresgästföreningarnas ombudsmän har inte heller varit uppmärksamma på att det låg en risk i att förhandla sig fram till alltför låga hyror. Kommunerna har i flera fall, dock inte i alla, under flera år måst gå in och täcka stora förluster i mångmiljonklassen utöver de statliga hyresförlustlånen. Under sådana omständigheter har det inte gått att få fram resurser till nödvändigt löpande underhåll. Områdena har hamnat i en ond cirkel. Denna onda cirkel är ett känt faktum även i andra länder och kan illustreras med ett danskt exempel (Kirkegaard och Kaaris).



De nergångna bostadsområdena har hamnat i en ond cirkel

Allmännyttan har ansett lägenhetsfördelningen vara felaktig och orsak till omflyttning och befolkningssammansättning. Förändringar av lägenhetssammansättningen leder alltid till omfattande ombyggnadsåtgärder. Vad som är "rätt" eller "fel" lägenhetsstorlekar varierar över tiden, om man ser till efterfrågan. Efterfrågan beror på hushållsstorlekarna, deras ekonomiska resurser och prioriteringar.

Formator utgår ifrån att områdenas attraktivitet ökar med stora påkostade lägenheter. Formator har emellertid inte tagit reda på om det finns någon efterfrågan på sådana lägenheter i de lägen och till de hyror som kommer att gälla.

De boendes problemsyn är mycket vardagsnära. Trots flera brister är de inte så missnöjda med sitt bostadsområde. Ofta är de mycket nöjda med sina lägenheter. De uppskattar att områdena ligger nära naturen och ser en hel del fördelar med att bo just där. Även om det förekommit störningar har de flesta inte varit rädda och störda av sina grannar. Att de boende inte är ännu mer missnöjda kan i någon mån förklaras med att de anpassat sin toleransnivå. Något som är naturligt när man inte sett någon möjlighet att flytta. Därmed inte sagt att det är bra med en låg toleransnivå.

Parternas problemsyn kan sammanfattas i fyra huvudproblem i FORMA-projektet. Dessa fyra problem äger stor generalitet i nergångna bostadsområden. Forskningsprojektet kommer därför att studera hur de lösts med hjälp av Formators åtgärds-paket i fallstudierna. Problemen rör:

- Byggnader och miljö
- Befolkningssammansättning
- Ekonomi
- Attraktivitet

5.3 BESLUT ATT ÅTGÄRDA PROBLEMEN

Vilka alternativ hade man i kommunerna när besluten att anlita Formator skulle tas? Vad innebar besluten att anlita Formator? Besluten att anlita Formator har inte tagits av ägaren/allmännyttan utan av kommunen i samtliga fall.

Underlaget för denna diskussion utgörs av intervjuer med politiska beslutsfattare och HSB:s VD, kommunala dokument och skrivelse från Formator (Not 5, 6, 7, 8, 10, 16, 25, 54 och 60).

Även om besluten att engagera Formator har tagits i kommunerna och inte av fastighetsägarna, är politikerna delvis desamma i kommunen och de allmännyttiga bolagen. Dessa politiker har saknat idéer och handlingskraft för att själva lösa

problemen. I Granängsringen och Brandbergen hade både projektidéer och bidragsformer prövats tidigare, utan att det givit ett varaktigt resultat (Bostadsstyrelsen 1977). En aspekt som kommunerna tagit upp gäller förtroendet för den egna allmännyttan och även socialtjänstens förmåga att klara av problemen.

I Jönköping trodde man i kommunen att engagerandet av Formator skulle ge ett snabbare och säkrare resultat än om allmännyttans eget förslag till upprustning genomfördes. Idéer om att överlåta till annat allmännyttigt bolag hade diskuterats. Formator nämndes som förvaltare och omvandlare av Huluäng och köpare av Branten redan i den kommunala rapporten angående outhyrda lägenheter år 1983.

I Tyresö ansåg den politiska majoriteten att förhållandena i Granängsringen var så fruktansvärda att knappt ens polisen vågade sig dit. TYBO köpte området 1985 av Svenska Bostäder men ansåg sig sakna möjligheter att ta hand om det. I Tyresö ingick Formator i den kommunala arbetsgrupp som förberedde köpet av Granängsringen. TYBO hade tänkt köpa endast de två mest nergångna husen. Formator påverkade TYBO till att köpa alla fem husen i Granängsringen.

I Haninge ansåg drätselkontoret att det enda alternativ som till sist återstod var en sanering av stiftelsen Haningehems ekonomi kombinerat med det åtgärdsprogram som Formator föreslog. Där hade också olika idéer till försäljning och överlåtning diskuterats utan att något kunnat genomföras. Förra förvaltaren HSB fick först i uppdrag att bilda bostadsrätter, vilket inte lyckades. Andra alternativ, som diskuterades i Haninge, var att det andra allmännyttiga företaget i kommunen, Haningebostäder, skulle överta förvaltningen. Det trodde politikerna dock inte att det företaget skulle klara. (Haningebostäder är för övrigt det företag som sedermera tagit emot en del av utflyttarna som flyttat från Brandbergen och Valla i samband med Formators åtgärder).

HSB kunde tänka sig fortsatt förvaltning under förutsättning att aktuella och eventuella framtida underskott täcktes av kommunen. Skälet till att HSB inte fick fortsatt förtroende att förvalta var enligt Haningehem att HSB inte gav några ekonomiska garantier. Det är intressant att notera att Formator inte heller har givit några garantier, endast löften om att på sikt avsevärt minska driftskostnaderna och därigenom boendekostnaderna.

HSB hade innan Formator tog över försökt styra inflyttningen, men inte vunnit gehör inför kommunen. När Formator tog över godkände kommunen Formators egen bostadsförmedling. Ett annat exempel på dåligt förtroende bland politikerna var att i Haninge ansågs den egna socialförvaltningen inte klara av tillsynen av sina klienter och att betala deras hyror i tid. Man fann således efter alla försök i Haninge kommun att Formator var det enda alternativ som stod till buds.

I Österåker ansåg man att det var nödvändigt att återupprätta den allmännyttiga stiftelsens anseende. Det var en trovärdighetsfråga huruvida stiftelsen skulle klara av bostadsområdet. Den ledande politikern ansåg att det inte var särskilt svårt att fatta beslutet att låta Formator ta över förvaltningen av Norrgårdsvägen. Det var egentligen en självklarhet.

Formators problemsyn har inte i alla delar överensstämt med kommunens och allmännyttans. Det är dock Formators resonemang om symptom och orsaker i bostadsområden med dåligt rykte och hur detta rykte ska förbättras, som slutligen legat till grund för de åtgärdsförslag som kommunerna ställt sig bakom.

Formator har erbjudit kommunen en pakelösning, tagit ett helhetsgrepp och erbjudit lösningar på samtliga i området förekommande problem. Formators entreprenörsanda att ta hand om samtliga problem i områdena har varit attraktiv för kommunerna. Formators koncept till lösningar på problemen har politikerna trott på. Framför allt har kommuner och allmännytta tilltalats av Formators löfte att skapa en situation som förbättrar områdets möjligheter att klara en eventuell framtida vikande bostadsefterfrågan, dvs att slippa tomma lägenheter och hög omflyttning i framtiden genom att attrahera nya människor.

Formator har refererat till att man lyckats skapa ett bra bostadsområde i de tidigare ökända hus som man köpte och omvandlade i Hammarkullen i Göteborg. Där har nämligen de flesta politiker som beslutat om att anlita Formator varit på studiebesök. Politikerna säger sig ha blivit imponerade av Formators resultat i "Sveriges värsta bostadsområde". Det är Formators resultat av upprepningen i Hammarkullen i Göteborg, där det rådde boendeanarki och det mesta var outhyrt när Formator köpte området, som imponerat.

I och med besluten att anlita Formator ger kommunerna Formator fullt förtoende att genomföra sitt åtgärdsprogram under en viss tid. Formator ställer ett antal villkor som gäller både resurser och arbetssätt. Formators villkor är omfattande och det finns anledning att fundera över varför kommunerna inte varit beredda att erbjuda sin egen allmännytta samma goda villkor. Exempel på icke ordagrant återgivna villkor i några avtalspunkter är: Nytt områdeskontor skall byggas på platsen, visningslägenheter skall iordningställas, mer personal i områdena skall bekostas av allmännyttan, Formators egen bostadsförmedling skall godkännas, alla underskott i området skall täckas av kommunen, kommunen skall ersätta Formator för outhyrda lägenheter, Formator skall erhålla provision på uthyrda lägenheter, Formator skall erhålla en garanterad vinst, ombyggnader med statliga lån skall genomföras.

Varför Formator

Våren 1984 gick SABO in som minoritetsdelägare i Förvaltnings AB Formator. En och annan höjde väl då på ögonbrynen SABO i samarbete med privatkapital? Och med Formators rykte som hårdhudad vråknings-expert?

Före beslutet lärde vi ordenliga diskussioner med Formators ledning. Vi hade tidigt insett att det fanns en bra kombination av vilja, kreativitet och kompetens i bolaget. Vi upptäckte också snart – till vår förvåning, det ska erkännas nu i efterhand – att Formator hade en långsiktighet och ambition i sina tankegångar som stämde väl överens med SABOs policy. SABOs beslut hade alltså föregåtts av en mycket grundlig genomgång av andra alternativ, risker etc.

Bakgrunden var att många medlemsföretag under åtskilliga år plågats av s k problemområden, stora lägenheter, stor omflyttning, förstörelse och störningar, höga kostnader men låg boendekvalitet. Formator genomförde i praktiken flera av de tankar som SABO utvecklat, bl a i perspektivplaner.

SABOs ägarandel blev från början en tredjedel och har så förblivit. Ägarna har i inbördes avtal sett till att den långsiktiga stabiliteten upprätthålls.

När SABO engagerade sig i Formator nåddes några olika effekter.

- Bolaget fick en form av auktorisation av SABO. Till-

sammans med ett visst kapitalillskott innebar det ökade möjligheter att i praktiken, utveckla hyresboendet.

- Genom delägandet fick SABO en möjlighet att påverka bolaget.

- SABOs inträde i bolaget verkade som något av en katalysator för många bostadsförelag, ungefär "Det Formator kan göra, kan vi själva göra bättre". Den stilsamma och självklara kommentaren till det behöver inte ens uttalias.

Alla vet att bostadsförvaltning kan vara ganska svårt, ibland mycket svårt. Men det är en mycket stimulerande bransch. I baksmällan efter miljonprogrammets rekordbyggande har det tagit tid att utveckla och genomföra den nya förvaltningsfilosofin. Vi måste pröva nya vägar och använda olika metoder. Vi måste våga ta en del risker. Samarbetet mellan SABO och Formator blev ett komplement till en rad andra åtgärder. Det har enligt min upplåtning bidragit till branschens förändring till det bättre. I den utvecklingen har också givetvis många andra tagit aktiv del, vilket kan kräva fler kommentarer i andra sammanhang.

I dag vet vi ganska väl hur s k problemområden kan bli rejält bättre, ja riktigt bra. Det är en mödosam process, som kräver både tid och pengar. Vi vet att förvaltningen måste vara på plats i bostadsområdet. Den måste vara lyhörd och ödmjuk, men också kunna handla

snabbt och resolut. Snabbt trix med ändrad upplåtelseform, miljöbusskar eller ritbordslösningar hjälper föga. Få av oss vill acceptera det sociala misslyckande som ett dåligt bostadsområde gör.

Bostadsförvaltningen fortsätter att utvecklas. Hyresboendet sågs länge över axeln. Så är det inte längre. Men vi kan inte slä oss till ro

Vi behöver fortsätta med rejäla insatser under överskådlig tid. SABOs filosofi är att pröva olika vägar. Förändringskraften blir större om vi kan få många att medverka. Då är det bra, om vi kan vidga kretsen av entusiaster och inte bara litar på de traditionella metoderna. Formator är ett bra exempel på hur man kan jobba resultatriktigt men otraditionellt.

Bostadsförvaltning ska skötas av människor med engagemang, omsorg och fantasi. I bostadsföretagen har vi ett stort egenintresse av att våra anställda kan få ordentlig vidareutbildning. Vi måste också kunna rekrytera nya medarbetare. Att fortsätta att utveckla hyresrätten är en stimulerande utmaning! Riktigt bra resultat når vi med rätt blandning av nya grepp och frågor vardagssitt!

ESBJÖRN OLSSON
SABOs VD

Esbjörn Olsson förklarar i en annonsbilaga till BoFast varför SABO gick in i Formator år 1984. 1991 vill han tillägga att "Det vore mycket egendomligt, om man inte i efterhand kan peka på saker och ting som kunde gjorts annorlunda. Det är inte lätt att göra om ett dåligt bostadsområde till en attraktiv bostadsmiljö. Sedan 1980-talets början har man insett omfattningen av bekymmer i en del s k problemområden. Men det var mycket få som kraftfullt och medvetet hade bestämt sig för att genomföra förändringar till det bättre. Mycket få hade börjat handla. Formator kan ses som ett konkret uttryck för en förändringsfilosofi som kan sammanfattas med orden: att reagera och att agera. Dvs, att reagera mot slapp förvaltning, stök och störningar, dålig miljö osv. Och att agera, dvs att ingripa bestämt och resolut. Även med risken att göra ett eller annat misstag. Det finns fler exempel på tillämpning av en sådan förändringsfilosofi. Men de är inte många."

6 FORMATORS ÅTGÄRDER

6.1 METOD

FORMA-projektet syftar till att höja kunskapen i samband med lämpliga åtgärder i nergångna bostadsområden. Därför ges en beskrivning av de genomförda insatserna som en viktig bakgrund till de uppnådda effekterna.

Att förvalta bostäder är väldigt enkelt.

Om man utgår från människors sätt att tänka, att vara.

Men om man låter byggtkniska fördelar gå före det humana eller låter servicen till de boende bli något slags sju till fyra jobb, har man snart ett område, eller varför inte ett bostadsföretag, med problem.

För det är ju ändå så att bostadsförvaltning är ett service jobb. Något hyresgästerna betalar för.

Något man har rätt att kräva

Först när folk känner att man får något för hyran, något som upplevs som en fördel, det är först då man känner stolthet och trygghet i sitt boende.

Grunden i Förvaltnings AB Formators förvaltningskoncept kan i korthet beskrivas såsom att:

- agera utifrån marknaden
- skapa varierad servicegrad
- lägenhetsstandard skall kunna väljas
- bostadsförvaltning är ett serviceyrke
- besluten tas nära de boende och brukarna

Den mänskliga värmen präglar vårt arbetssätt.

Alla i förvaltningen har servicebegreppet klart för sig. Våra fastighetsskötare hjälper till med det mesta. Inte bara det traditionella.

Städpersonalen, som ändå finns på plats, kan t ex hjälpa en hyresgäst att putsa sina fönster. Naturligtvis mot en

ringa betalning. Men servicen finns där.

Lamna nyckeln till receptionen på morgonen, så kör vi bilen till bilverkstaden.

Kom in och kopiera på servicekontoret. Servicen finns där

Och inte bara till klockan 16 utan i de flesta fall till minst kl 19. Den personal som verkar har de boende som uppdragsgivare. Det är viktigt.

Stolthet och trivsel är något vi sätter högt upp på prioriteringsstegen. Alla skall vilja och våga bjuda hem vänner. Utan att nskera mötas av en trasig entré eller bilvrak på parkeringen

Trapphuset luktar gott och har rumskaraktär med lampetter i stället för kalla lysror i taket.

Vi åtgärdar alla fel inom 24 timmar – annars bor man kostnadsfritt fram till dess felet är åtgärdat. Vi åtgärdar hyresgästen som felanmält t ex. tvätt maskinen, nar

felet är åtgärdat. Vi informerar kontinuerligt om vad som händer och sker till alla boende.

Hög boendekostnad är något de flesta klagar över. Många saker upplevs som dyra, tills man får reda på vad man betalar för. Därför informerar vi hyresgästerna varannan månad om det ekonomiska läget. För att kunna diskutera kring kvaliteér i förvaltningen.

Att vara informerad fastighetsägare är viktigt. Genom vårt interna uppföljningsmaterial "Formatorrapport" kan vi noga informera våra uppdragsgivare om läget i förvaltningen och samtidigt fastställa mål i samarbete med beställaren.

Formator förvaltar för hyresgästernas trivsel. Idag förvaltar vi ca 7000 lägenheter i 6 olika kommuner.

Formators egen beskrivning av förvaltningsåtgärderna i ett av de senaste informationsbladen

Formators aktiva åtgärdsprogram har rekonstruerats utifrån de insatser forskarna funnit att Formator gör. Rekonstruktionen innehåller beskrivningar när det gäller åtgärder och tillvägagångssätt. Modellen är inte rekonstruerad utifrån Formators beskrivning av sitt åtgärdsprogram och sina insatser. Även om Formators broschyrer

och information givit FORMA-gruppen idéer om vad som varit väsentligt att undersöka. "Eliminering av störningar" är t ex hämtat ur Formators egen vokabulär.

Formator påpekade i sitt remissvar på FORMA-projektets program att det inte fanns någon specifik "Formatormodell". Formators egen beskrivning av vad som görs lyder istället: "Programmen anpassas till varje område och samtliga moment formas och sammanlänkas till en enhet. De program som genomförs är specifika för varje område och anpassade till varje områdes förutsättningar. De problem som finns i ett bostadsområde ligger inte adderade till varandra som ett pärlband, som kan avverkas genom att man löser dem ett efter ett. Det handlar istället om ett system där symptomen ofta slår ut på ett helt annat ställe än där orsakerna finns. De olika momenten eller åtgärderna som genomförs måste integreras i varandra. Programmen baseras på en totalanalys av området, kommunen, marknadssituationen mm. Åtgärderna kombineras på ett oförutsägbart sätt från fall till fall där personals kompetens avgör när och med vilken kraft åtgärderna sätts in" (Not 2 och 11).

Även om förutsättningarna varierar från fall till fall och ett område inte är det andra likt så tycks det finnas vissa återkommande moment i tillämpningen av Formators åtgärdspaket. Fallstudierna har visat på ett antal återkommande åtgärder och faktorer. Kunskapen om dessa ligger till grund för den rekonstruktion som gjorts.

Huvudrubriker i FORMA-gruppens rekonstruktion av Formators åtgärdsprogram.

Områdeskontor på platsen
Eliminering av störningar
Nya former för information till de boende
Egen bostadsförmedling under avtalstiden
Satsning på marknadsföring
Ombyggnadsåtgärder
Annorlunda beslutsprocess
Krav på ekonomiska resurser

Beskrivningen av Formators åtgärder grundas på följande underlagsmaterial:

Vid "områdeskontor på platsen" utgörs underlaget av ritningar, besök på platsen och intervjuer med och uppgifter från de allmännyttiga bolagen.

Vid "eliminering av störningar" utgörs underlaget av Formators skrivelser till boende och personal i Granängsringen under omvandlingen, intervju med Björn Pärson (not 11), genomgång av kontraktspärmarna (Not 12), intervjuer med socialsekreterare i de sex kommuner Formator varit verksam i (Not 35, 39, 40, 41, 42 och 43), intervjuer med polisen, intervjuer med hyresgästföreningens ombudsmän (Not 45 och 50), underlag från kronofogden samt de två intervjustudierna i

Huluäng (A.H. och J.O.) och Granängsringen (K.E. och L.B.) samt FORMA-studie 1:7 i Granängsringen (C.J.)

Vid "nya former för information till de boende" utgörs underlaget av Formators skrivelser till boende och personal i Granängsringen under omvandlingen samt intervjustudien i Granängsringen (K.E. och L.B.)

Vid "egen bostadsförmedling under avtalstiden" utgörs underlaget av Formators skrivelser till boende och personal i Granängsringen under omvandlingen, intervju med bostadsförmedlingen (Not 38), intervjuer med socialsekreterare (Not 35, 41 och 43). Svar på frågor ställda till Björn Pärson (Not 68) samt FORMA-studie 1:7 (C.J.).

Vid "satsning på marknadsföring" utgörs underlaget av ekonomiska studier i Huluäng (T.K. och L.T.E.), Formators skrivelser till boende och personal i Granängsringen under omvandlingen, intervjuer med de allmännyttiga företagen (Not 30 och 31) samt intervjuer med hyresgästföreningens ombudsmän (Not 32 och 51).

Vid "ombyggnadsåtgärderna" utgörs underlaget av byggnadslovsritningar, byggnadstekniska beskrivningar, uppgifter om lägenhetsfördelning och tema, besök och fotografering på platsen, intervjuer med de allmännyttiga företagen (Not 16) och arkitekterna (Not 29), studentuppsatsen om Brandbergen (Not 56) samt ekonomiska studien i Huluäng (T.K. och L.T.E.).

Vid "annorlunda beslutsprocess" utgörs underlaget av intervjuer med länsbostadsnämnderna (Not 26 och 47), beslut i länsbostadsnämnden (Not 13), skrivelser undertecknade av Formator/Haninge och förmedlingsorganet (Not 61 och 62), Formators egen utvärdering av Brandbergen (Not 14), intervjuer med stadsarkitekten i Haninge (Not 22), arkitekter i Brandbergen, Valla och Granängsringen (Not 28 och 29), intervju med Jönköpings kommun (Not 49), intervju med allmännyttan (Not 16), brev från hyresgästföreningen i Haninge (Not 63), protokoll från kontaktkommittémöte i Huluäng (Not 57), intervju med hyresgästföreningens ombudsman (Not 15) samt FORMA-studier i Huluäng och Granängsringen (C.J.) och intervjustudier i Huluäng (A.H. och J.O.) och Granängsringen (K.E. och L.B.).

Vid "krav på ekonomiska resurser" utgörs underlaget av FORMA-studie i Granängsringen (C.J.), ekonomiska delstudier i Huluäng och Granängsringen (T.K. och L.T.E.) samt intervjuer med allmännyttiga företagen (Not 16, 30 och 31).

6.2 REKONSTRUKTION AV FORMATORS ÅTGÄRDSPROGRAM

6.2.1 Områdeskontor på platsen

Formators förvaltning inleds i samtliga fall med att ett lokalt områdeskontor öppnas i bostadsområdet. Detta kontor ska enligt Formator förmedla en aktiv förvaltning som riktar sig lika mycket mot människorna som mot husen.

De lokala områdeskontoren innebär omedelbara investeringar för de allmännyttiga företagen. I Huluäng var det två ombyggda lägenheter på 127 m² som kostade NKBo 157 000 kr att iordningställa (Formator betalade 30 % av kostnaden för samutnyttjandet med Formators område Branten). I Granängsringen var det ombyggda lokaler på 265 m² som kostade TYBO ungefär 6 Mkr att iordningställa. På Norrgårdsvägen var det en separat byggnad i två våningar och ett stall som kostade Armada ungefär 7 Mkr att bygga. I anknytning till områdeskontoren har Formator ett antal visningslägenheter för att demonstrera tema (se förklaring på sid 52) och standardlägenheter. I Huluäng var det sju stycken och i Granängsringen tolv.

Formator placerar andra personalkategorier lokalt jämfört med tidigare. En av de nya personalkategorierna är bostadskonsulenterna, som hjälper folk som flyttat in och ut tillrätta. Dessa finansieras med de statliga ombyggnadslånen. En annan ny personalkategori är bostadsförmedlarna. Detta är normalt en funktion som sköts av kommunen. Formator har som tidigare nämnts ställt villkoret att under avtalstiden sköta uthyrning och bostadsförmedling. Felanmälningar tas emot på de lokala områdeskontoren. Dessa har tidigare tagits emot centralt i de allmännyttiga företagen.

Personalen förstärks därmed lokalt i områdena. Den lokala personalstyrkan per lägenhet ökar i förhållande till tidigare. Personalen lokalt i Huluäng ökade från en till sex. Personaltätheten lokalt i Granängsringen var tre gånger så stor per lägenhet som under tidigare förvaltaren. Denne var Svenska Bostäder, som just sålt området till TYBO när Formator tog över. Det innebär dock vissa svårigheter att jämföra personalstyrkorna eftersom det tidigare saknats egentliga områdeskontor.

Formators lokala personalförstärkning möjliggör generösa öppettider på de nya områdeskontoren. Öppettiderna lokalt i Granängsringen förlängdes från tidigare 30 timmar/vecka till 60,5 timmar/vecka och öppettiderna lokalt i Huluäng ökade till sex gånger längre än tidigare. Genom fler lokalt anställda och generösare öppettider kan servicen till de boende öka. Aktiviteterna i samband med visningar av lägenheter på lördagar och söndagar bekostas av ombyggnadslånen. Sammantaget blir förvaltningen mer aktiv och synlig för de boende.

6.2.2 Eliminering av störningar

Införande av ordningsregler och kontroll av att de följs samt eliminering av störningar är centrala frågor i Formators åtgärder. Formator tillämpar därvid idén att "den skötsamme hyresgästen alltid har rätt gentemot den som inte sköter sig, att man irriterar de störande med upprepade hembesök och försöker hålla efter dem, att man är snabb med serviceåtgärder och att man erbjuder tillvalsmöjligheter för att attrahera andra bostadssökande än de som bott tidigare i området". Genom ett aktivt ordningsarbete och aktivt arbete för att eliminera störningar säger sig Formator räkna med att få störande hushåll att ändra sitt beteende och att förmå oönskade hushåll att flytta. Formators omvandlingar har till exempel ofta startat med några i pressen omskrivna vräkningar.

Formators ordningsregler och eliminering av störningar har visat sig bestå av ett flertal delåtgärder:

- De boende får ansvara/betala för sina handlingar om de åsamkar kostnader.
- De boende uppmanas vara aktiva och säga till dem som vållar skadegörelse, skräpar ner eller stör.
- De boende uppmanas anmäla störningar till områdeskontoret för att de som vållat skadan ska lära sig att betala för det.
- Hembesök planeras och genomförs hos alla hushåll i områdena.
- De boende kallas till trapphusmöten om det förekommit klotter, skadegörelse nedsmutsning eller andra störningar. Vid kisslukta anmodas hembesök hos samtliga i trapphuset.
- Formator försöker alltid prata med minst fyra fem stycken i trapphuset runt den störande.
- I trapphus där det bor störande skickar Formator brev till de boende och säger att de vill diskutera störningarna över en kopp kaffe.
- För att göra städarna och hyresgästerna mindre anonyma för varandra ansvarar städarna för vissa trapphus där de presenteras för hyresgästerna.
- Hyrorna drivs in snabbare än allmännyttan gjort tidigare.
- Boende som ligger efter med hyran kontaktas omgående av Formator för en utredning om vad som bör göras.
- Hot om vräkning och vräkning är självklara åtgärder om inget annat hjälper.
- Formator gör en satsning i början för att bli av med de störande. Under de första 2,5 åren gjorde sig Formator av med 75% av alla varnade och vräkta i Granängsringen.

- Ett samarbete utvecklades mellan Securitas och Formator i Granängsringen. Securitas skötte bevakningen kvällar och helger. Formator gjorde upp prioriteringar vid störningar för att underlätta samarbetet med Securitas. Vid kraftiga störningar, misshandel och polisingripande skulle alltid någon från Formator följa med för att möjliggöra ett omedelbart uppsägande av hyreskontraktet. I det syftet hade fem Formatoranställda uppgivit sina hemtelefoner och även nummer till landet. I Granängsringen gick Securitas vaktrundor 23 timmar i veckan kvällar och nätter samt hårdbevakade vissa portar och lägenheter veckovis.
- Formators personal på områdeskontoren går också då och då på "kvällsvandringar" för att kontrollera om det förekommer störningar. Ibland kombinerar dessa kvällsvandringar med personalfester. I början gick VD:n själv runt i områdena.
- Personalen uppmanas att inte göra något i lägenheter där folk inte betalar hyran eller är störande.
- Ett nytt arbetssätt utvecklas mellan Formator och polisen. De hade, åtminstone i början i Granängsringen ett mycket tätt samarbete. Enligt polisen hjälpte och stöttade de varandra.
- Ett nytt arbetssätt utvecklas mellan Formator och socialtjänsten. Arbetssättet innebär månatliga träffar till vilka Formator kommer med en lista över boende som befinner sig i riskzonen för att få bo kvar. Formators personal vill diskutera olika hyresgäster informellt över en kopp kaffe med socialtjänsten. Samarbetet innebär också att socialtjänsten arbetar mera aktivt med sina klienter.

Några vräkningsvågor har inte dragit fram i Formators områden vare sig enligt statistiken hos kronofogden eller intervjustudierna. Av de ca 50 störande utflyttade som var varnade, konstaterades att ca 10 blivit formellt vräkta i Granängsringen. Genom sitt samarbete med Securitas tycks Formator ha hittat former för att säga upp kontrakten omgående.

Enligt socialsekreterarna anser Formator att det är en frivillig service att dela ut hyresavier. Det står nämligen i lagen att hyresgästen ska betala hyran även om han inte fått någon hyresavi. Många av socialtjänstens klienter i Granängsringen hade 1988 betalt hyran utan avi i över ett år. Samma sak hade inträffat i Vallby.

Viss risk anses bland socialsekreterarna föreligga för godtycke från Formatorpersonalens sida med den typ av åtgärder som Formator vidtar. De som inte blir formellt vräkta förmås att själva säga upp sina kontrakt efter varningar, mutor eller hot om vräkning.

6.2.3 Nya former för information till de boende

Både i sättet att informera och i informationens innehåll inför Formator en del nyheter.

Kabel-TV installeras i samband med ombyggnaderna i samtliga fall. En iakttagelse är att de Formator-ägda företagen Kabel-Vision och VVP-videoproduktionsbolag alltid finns med som intressenter vid installationer och sändningar. Att sända information via Kabel-TV till hyresgästerna var tidigare ovanligt hos allmännyttan.

Formator inför ny information om ekonomin i bostadsområdet. Det gäller dock endast den del av ekonomin som hyresgästerna själva kan påverka nämligen utgifter för städning, el-och vattenförbrukning, lagning efter vandaliseringar och liknande.

Informationen sker också på mera traditionellt sätt med lappar och meddelanden i brevlådorna och anslag i portar och hissar. Den sammanlagda mängden information är enligt de kvarboende stor och större än tidigare.

Informationen handlar ofta om ordningsregler hur man ska uppföra sig i boendet. De boende i Granängsringen fick meddelande om gällande ordningsregler beträffande cyklar och barnvagnar, ljudvolym, spring i trapporna, grillning, fågelmatning, katter, prylar på balkonger, skrotbilar etc. Informationen handlar även om vad som händer vid försenade eller uteblivna hyresbetalningar. Den handlar givetvis också om strömavbrott, vattenavstängning och liknande i samband med ombyggnaderna samt om möten av olika slag.

Formator delar vid flera tillfällen ut enkäter till de boende för att ta reda på vad de tycker om olika frågor. Svarsfrekvensen har alltid varit mycket låg. I Granängsringen aldrig över 22 %. Svaren sammanställs och distribueras till de boende.

6.2.4 Egen bostadsförmedling under avtalstiden

Bostadsförmedlingen sköts ofta av kommunen. Ibland sköts den av de allmännyttiga företagen själva. Det senare gäller framför allt på mindre orter. I Stockholmsregionen sköts den av KSB, Storstockholms kommunala bostadsförmedling. Ett av Formators villkor för uppdragen är att ta hand om bostadsförmedlingen. Särskilda avtal har därför måste tecknas mellan berörda kommuner och KSB för att Formator ska få ta hand om bostadsförmedlingen. Avtalen upphör i och med att Formator lämnar tillbaks förvaltningen till allmännyttan.

Sökande kontrolleras enligt Formator med avseende på tidigare betalningsanmärkningar, fast anställning i minst ett år samt uppvisande av ett tidigare stabilt boende. På Formators huvudkontor i Västerås har man utvecklat rutinerna för snabb kreditupplysning. Formator har konsekvent sagt nej till alla sociala förturer.

Kontraktskrivningen är en viktig del av den påbörjade relationen mellan hyresvärden och hyresgästen. Personalen har därför instruktioner om att lägga ner mycket tid på detta, enligt Formator, viktiga möte. Det finns enligt Formator bostadsföretag som skryter med att man klarar av en kontraktskrivning på fem minuter. Det är dock inte Formators melodi.

Förmedlingsrutinerna innebär att en bostadsansökan till Formators kö om möjligt ska behandlas på fem dagar. Hyresgästen ska helst erhålla ett muntligt besked om att ansökan godkänts för att bostadskonsulenten ska kunna diskutera och "sälja". Om man bara skickar ett brev uppstår enligt Formator ingen försäljningssituation. De personer vars ansökningar avstyrks får dock endast ett skriftligt besked.

I samband med kontraktskrivningen får hyresgästen enligt Formator information, såväl skriftlig som muntlig. En månad efter inflyttningen kallas hyresgästen till informationsmöte. Senast tre månader efter inflyttningen får hyresgästen hembesök av bostadskonsulenten, som gör allmänna noteringar.

Följande citat från tolv intervjuer i Brandbergen (K.E.) ger exempel på hur några boende med egna ord anser att det gått till när de fått en lägenhet av Formator:

"Jag tycker att det gick väl hastigt till när jag fick min lägenhet förmedlad. Jag och bostadskonsulenten gick ut och tittade på lägenheten, men då höll dom forfarande på och byggde i huset. Jag såg ju att det fanns saker i lägenheten som inte var bra, men bostadskonsulenten och byggchefen sade bara att det där ordnar vi när du flyttat in. Det gjorde de förstås inte. Jag fick intrycket att det mesta handlade om att fylla upp alla färdigrenoverade hus så snabbt som möjligt".

"När vi flyttade in i läghuset där borta trodde vi att vi skulle kunna stanna kvar där även efter renoveringen, för det sade bostadskonsulenterna att vi skulle kunna få. Men då visste de inte att herrarna högre upp redan hade bestämt att det skulle bli en femrummare av de lägenheterna, och då gick det ju inte att flytta tillbaka. Det hade varit bra om vi hade fått reda på det innan vi flyttade in där, för då hade vi nog tagit en annan lägenhet".

"Det gick snabbt och smärtfritt när jag skrev kontrakt på min nuvarande bostad. Vi gick helt enkelt ner och talade om att vi ville ha en större bostad och då fick vi omgående två erbjudanden om lägenhet. Det är klart att de kollade att vi betalt räkningar och sådant, men det hela gick ändå mycket fort. Det verkade som om de ville ha de här ombyggda lägenheterna uthyrda ganska snabbt".

"Vi bytte vår tvåa i Vendelsö mot en trea i Brandbergen. Formator godkände bytet efter ungefär en månads väntan. Det gick väldigt lätt det hela. Vi gick ner på kontoret och skrev kontrakt. Bostadskonsulenten gav oss sedan en liten pärm med regler som vi hade att följa som nya hyresgäster i området".

"Formator tar inkomstkontroll på alla nya, och något sådant fanns inte under förra förvaltarens tid. Sedan tror jag att bostadskonsulenterna gör en bedömning av vilka de bostadssökande är. Jag är bara positiv till deras sätt att hyra ut lägenheter".

"Jag anser att det sätt på vilket Formator hyr ut lägenheter skiljer sig från andra bostadsföretags uthyrningsrutiner. Formator är hårdare och mycket noggrannare. De gjorde t ex en personundersökning på mig innan jag fick lägenhet beviljad här. Jag tycker det är bra, för på så sätt sorterar man bort människor som inte sköter sig".

"Jag blev väl omhändertagen när jag ansökte om lägenhet i Brandbergen. Det var en alldeles förtjusande dam som skötte mitt ärende. Hon gav mig två förslag, och när jag väl bestämt mig för vilken lägenhet jag ville ha var det bara att gå ner till kontoret och skriva kontrakt. I och för sig fick jag ett besked från banken att Formator hade begärt soliditetsupplysning på mig, men det tycker jag bara är positivt för de måste ju veta om folk kan betala hyran".

"Det var inget speciellt med kontraktsskrivandet förutom att jag fick en rejäl bunt med regler och föreskrifter som jag som hyresgäst måste känna till. Det är nödvändigt med rigorösa föreskrifter eftersom vissa inte kan sköta sig. Jag är ju uppfostrad på det sättet att denna information är överflödigt vad mig anbelangar, men det finns många utlänningar i Brandbergen som kanske inte känner till vilka seder vi har i det här landet. Att vi t ex inte kastar skiten omkring oss hur som helst".

6.2 5 Satsning på marknadsföring

I Granängsringen marknadsför Formator sina nya bostadsidéer som temavåningar, som skapar valfrihet och individualitet, våningar i markplan med uterum och täppa samt eget områdeskontor för bättre service.

I Brandbergen sägs området omvandlas till Svithiod. En ny stad i Haninge med trygghet, trivsel, aktiv förvaltning och individualitet med etagevåningar, radhus i hyreshus och temalägenheter. Valla sägs kort och gott förändras och utvecklas med nya bostadsidéer.

Norrgårdsvägen skall erbjuda trivsel, service och trygghet. Där införs nya bostadsidéer, områdesförvaltning, valfri standard med temalägenheter samt nya lägenhetstyper.

Formator ger ut påkostade broshyrer med information och löften i anknytning till omvandlingarna. I Svithiod sägs hyresgästens dröm förverkligas. Norrgårdsvägen ska bli ett fint område att bo i.

Marknadsföringskostnaderna i Huluäng ökade från 36 000 kr år 1983 till 238 000 kr år 1988. Totalt lades över 1 Mkr på marknadsföring av Huluäng under Formators omvandlingsperiod. Detta exempel visar storleksordningen på de marknadsföringsinsatser som ingår i Formators åtgärdspaket.

Genom att marknadsföra tema-tillval (se förklaring på sid 52) och stora terrass- och etagelägenheter avser Formator att locka attraktiva hyresgäster som villaägare. De förväntas sälja villan och flytta till de ombyggda lägenheterna. Tema-lägenheter är enligt Formator så nära villastandard man kan komma.

De nya bostadsidéerna marknadsförs som "arkitektutformade temalägenheter med olika inredningsalternativ där de boende kan välja mellan gammaldags karaktär med snickerier i ädelträ och spegeldörrar till moderna lägenheter i High Tech".


FORMATOR GARANTI

Om du får fel i lägenheten skall vi åtgärda inom 24 timmar från det att du anmält felet.

Vissa saker kan ta lite längre tid (dock inte akuta fel). I sådana fall lovar vi att hora av oss inom ett dygn och tala om när och hur felet kommer att åtgärdas. Håller vi inte dessa rutiner behöver du inte betala någon hyra för varje påbörjat dygn efter 24-timmarsperioden, till dess vi åtgärdat felet eller meddelat när och hur.

SÅ HAR GÅR DET TILL

Varje hyresgäst får ett block med garantisedlar. Vill du utnyttja garantin fyller du i en sedel och sänder den till oss. Vi gör en snabb kontroll och återbetalning sker.



Formator lämnar en egen Formator-garanti

En viktig del i marknadsföringen är att visa olika tema i speciella visningslägenheter i bostadsområdena. Visningar sker även på lördagar och söndagar och föregås av annonsering i dagspress, tunnelbanor mm.

Den sk Formator-garantin marknadsförs som en ny förvaltningsidé. Den innebär att felanmälningar ska tas om hand snabbt och felet ska rättas till inom 24 timmar annars får hyresgästen avdrag på hyran, dock med vissa begränsningar.

DN 19/7 1989

BOSTADS MARKNADEN

SVERIGES STÖRSTA BOSTADSMARKNAD.

Här finns ett stort utbud av villor, fritidshus, monteringsfärdiga hus, tomter, större fastigheter, bostadsrätter och hyresrätter m m.

FÖRETAGSANNONSER 08-22 84 00
PRIVATANNONSER 08-23 75 00
TELEX 104 44 • TELEFAX 08-54 99 53



VILLOR

Våra hyresgäster vill ha ordning och reda. Vi ger dem dessutom trivsel och trygghet.

Personlig service och aktiv förvaltning.
Temavåningar och eget servicekontor
garanterar Ditt boende

Valkommen för mer information på tel 777 00 10 eller personligt besök på kontoret



Forvaltnings AB Formator, Jungfruns gata 419,
Haninge Öppetider under sommaren mån-fre 8 00-16 30

DN Lördagen den 1 juni 1991


Västra Stor-Stockholm

2 a Hasselby Gärd ca 6 mån 3 900 -/mån Tel 08-250426	5 rok, Fridhemsplan, uthyres 1 år fr aug 051 00 25
Del i villa juni juli 1500 -/mån Tel 08-26 70 26	Fin 3 a Hasselby område for 6 månader 0762-201 65

Västra Stor-Stockholm, möblerat


2 a 42 kvm Mariehäll uthyres 1 år, 2700 -/m, till ickeroke Tel 08-695 03 95	Rum i Brommavilla uth t. skotsam ickeroke Tillg kok o bad Ref 1400 -/m 08-872495
Studentrum i Västra Skogen 17/6-11/8 1 400 -/m 08-735 56 53 ett 20	Kungsholmen Fin 3 a uthyres v 24, 25, 26, 27 08-711 34 00
Stor 2 a Nockeby, juni, juli, aug 1 ickeroke 0498-28335	Mini-1 a Vällingby Kokskåp 2 000 -/mån 08-18 47 48

Södra Stor-Stockholm



*Säkerhet är silver,
trygghet är guld*

Istället för att skaffa vakter och galler för
fönstren, ser vi till att hålla "buset" borta
från barjan. På så sätt kan du som hyres-
gäst känna trygghet och trivsel!



FORMATOR
förvaltar för hyresgästens trygghet och trivsel!

Jungfruns gata 411 B Brandbergen telefon 08-777 00 10
Öppet. Mån - Tors 8 - 19, Fred 8 - 16.30, Lörd Sönd 11 - 15.

VILLA SALTSJO-DUVNAS 2-pl villa, 220 kvm, i mkt gott	3 a NACKA EKTORP tel 08-718 02 33
---	--------------------------------------

Formator annonserar i dagspressen för att få uthyrt i Brandbergen

För att förbättra ryktet och locka till sig hyresgäster som efterfrågar tema och valfrihet utnyttjar Formator även massmedia för att få ut annonser och pressmeddelanden i samband med att något positivt inträffar i områdena. Som t ex att hissar installeras med en ny teknik i Huluäng, att en elefant kommer på besök i Granängsringen eller att Formators häst på Norrgårdsvägen får lov att stanna för hälsovårdsnämnden.

De olika händelserna, bostadsområdena och Formator har vid dessa tillfällen marknadsförts ungefär lika mycket. Ibland har allmännyttan ansett att det handlat för mycket om Formator och för lite om bostadsområdena.

All annonsering och marknadsföring bekostas av allmännyttan och de statliga ombyggnadslånen. De löften som Formator ger skapar ibland så stora förväntningar att de enligt allmännyttan inte kan infrias.

6.2.6 Ombyggnadsåtgärder

Formator väljer helst själv sina arkitekter vid framtagande av ombyggnadsförslagen. Ombyggnadsförslaget i Huluäng gjordes av FFNS Arkitekter i Stockholm, trots att det stod i avtalet att lokala företag i första hand skulle tillfrågas. NKBo hade dessutom redan engagerat ett arkitektkontor i Jönköping, som gjort ett ombyggnadsförslag. Ombyggnadsförslaget i Granängsringen gjordes först av FFNS men uppdraget gick på TYBO:s begäran till FRS Arkitektkontor AB. Ombyggnadsförslagen i Brandbergen och Valla gjordes av FFNS. Under pågående arbete har den grupp på FFNS som arbetat åt Formator bildat ett eget arkitektkontor, Ankaret Arkitekter AB, som är ett dotterföretag till Formator. Arkitektansvaret i Brandbergen och Valla är därför fr o m 1990 delat mellan FFNS och Ankaret. Ombyggnadsförslaget på Norrgårdsvägen gjordes av FFNS och uppdraget att fullfölja arbetet har överförts på Ankaret.

Ombyggnaderna är enligt Formator nödvändiga för att skapa en ny attraktiv produkt istället för den gamla oattraktiva som "ingen ville bo i" och som fått så dåligt rykte. Överdrivet stora åtgärder i början syftar till att väcka uppmärksamhet.

Här görs endast en översiktlig beskrivning av ombyggnadsåtgärderna. Den visar att Formator vill öka bostadsområdenas attraktivitet genom satsningar på utseende, gemensamma utrymmen, utemiljöer och annat som syns utåt. Formator vill ändra områdenas dåliga rykte genom synliga förändringar utåt så snabbt som möjligt.



Nedtrappning av gavlar, burspråk, frontespiser, utbyggnader, tillbyggnader och nya tak är några förändringar i Brandbergen

Medan stora synliga åtgärder och terrasseringar av hela husgavlar i två hus kännetecknar början av omvandlingen i Brandbergen gäller det motsatta mot slutet. Då närmar sig åtgärderna alltmer periodiskt underhåll. Detta förklarar Formator med att det inte är nödvändigt med mer åtgärder när områdets rykte förbättrats.



Påkostade lägenheter i avtrappade gavlar i Brandbergen har givit färre lägenheter

Nedtrappningen av gavlarna ångrar Hanningehem i Brandbergen. De var tekniskt komplicerade att genomföra. De medförde dessutom läckage och minskat antal lägenheter.



Betydligt mindre åtgärder har vidtagits i bostadsrätterna i Brandbergen

En jämförelse med vilka åtgärder som vidtagits i de två bostadsrättsföreningarna i Brandbergen, vilka består av identiskt likadana hus som dem Formator bygger om, visar att betydligt mindre åtgärder vidtagits i bostadsrätterna och att de tekniska bristerna där hänförs till tak, badrum och fönster.

Formators ombyggnader bygger på idén att den boende möter sin bostad, "kommer hem", redan på väg från bussen eller parkeringsplatsen. Entréerna i miljonprogrammet är ofta anonyma, likformade "hål i väggen", som leder till mörka trapphus utan överblick. Entréer och trapphus har därför byggts om och renoverats. Dessa har fått ny identitet genom inglasningar, utbyggnader, skärmtak, väggmålningar, nya material, nya armaturer, namn- och anslagstavlor och speglar. Även när det gäller dessa åtgärder har mer gjorts i början än mot slutet av omvandlingarna.

I Granängsringen delades i början av ombyggnaden varje entré upp i två, eftersom de ledde till två trapphus med långa, mörka korridorer. Mot slutet nöjde man sig med att göra om korridorerna och bygga om entréerna. Sedermera har TYBO också lagt till konstnärlig utsmyckning i varje entré.



Utbyggnader med inglasade entréer till trapphus i Brandbergen



Nya utbyggnader till trapphusentréerna i Valla



Sex nya portiker i två våningars höjd, nya balkonger och påbyggnad på taken i Granängsringen

I Granängsringen togs sex nya portiker upp i två våningars höjd i huskropparna. Dessa portiker utformades som tydliga anföringsplatser för ankommande till området. Portikerna delar upp fasaden på längden och markerar genomgångar till gården, varifrån man sedan går vidare till sin port.

Taken har ofta varit platta, vilket medfört läckage i många fall. Påbyggnader på taken med etage- terrass- och ungdomslägenheter har gjorts med motivationen att taken ändå måste läggas om. Frontespiser och torn har samtidigt blivit nya inslag i takutformningen. I Huluäng var taken dock sadeltak med eternitplattor utan läckage och välisolerade. De byttes ändå ut.

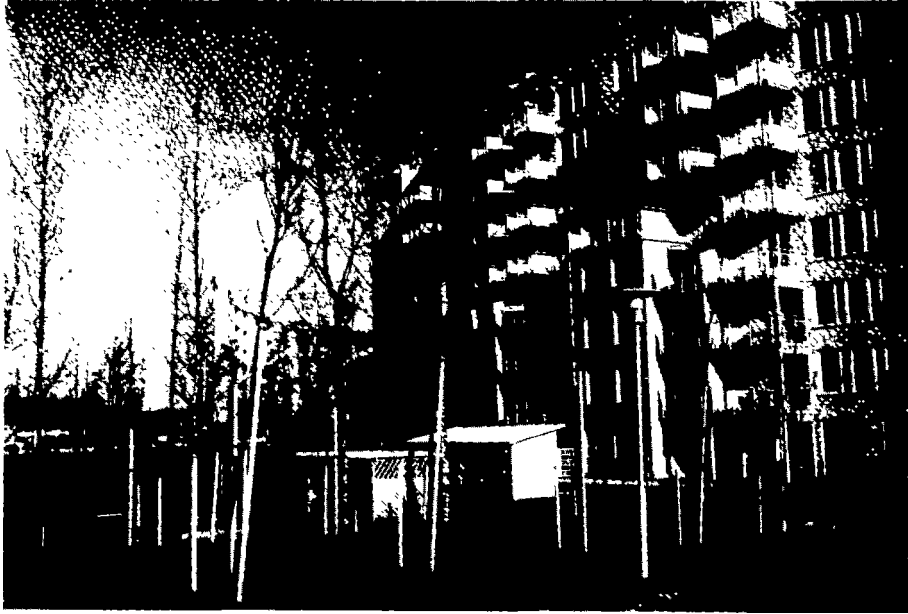


Inglasade balkonger och nya marklägenheter i Huluäng



Genom entréer över gården försöker man stärka den sociala kontrollen i Brandbergen

Entréer i Brandbergen har stängts igen och hela gårdar har byggts med slutna hörn, särskilda entrévalv, grindar eller porthus, som alla boende måste passera för att komma till sin entré. Härigenom vill Formator förstärka den sociala kontrollen.



Granängsringen har fått nya balkonger mot söder

I Granängsringen låg hälften av balkongerna mot norr, varför det fanns andra motiv än variation i utseendet för att göra nya mot söder.

Markanpassningen och de slutna och avvisande bottenvåningarna har åtgärdats med radhuslägenheter med uteplatser i bottenvåningarna samt aktivering av bottenplanen med daghem, lokaler, utbyggnader och tillbyggnader. Fasaderna, som av Formator inte ansågs uppvisa tillräckligt stor variation, har fått inglasade balkonger, burspråk, nya balkonger, franska fönster, utbyggnader och varierad färgsättning.

Garage och parkeringar har setts över. Utemiljön i sin helhet har rustats upp med nya pergolor, belysning, bänkar, markbeläggning och lekredskap. Gångvägar har dragits om och gjorts mera kurviga. Asfalt har bytts mot gräs och stenbeläggningar.

Byggnadstekniska brister som dåliga värme- och ventilationssystem, ruttna fönster, läckage och mögel har, i den mån de förekommit, blivit åtgärdade i samband med ombyggnaderna, enligt allmännyttan.

Tvättstugor, gemensamhetslokaler, källarförråd och andra förråd har också byggts om, till eller renoverats. I Granängsringen var behovet stort medan det inte var lika uttalat i Huluäng.

Lägenheternas planlösningar var som regel av hög kvalitet före ombyggnaderna. Något som gäller generellt i miljonprogrammet. Enligt Formator måste emellertid stora terrass-, radhus-, mark- och etagelägenheter skapas för att medge valfrihet i hyresrätten. Ombyggnaderna i lägenheterna hänför sig därför till de nya lägenheter som tillkommit genom sammanslagningar av små eller uppdelningar av större lägenheter samt till de nya etage-, terrass- och radhuslägenheterna. I övrigt har lägenheterna endast fått periodiskt underhåll utom i de fall en hyresgäst eller Formator valt att installera tema-tillval.

Formator har i sina åtgärdsprogram försökt påverka mot fler större lägenheter än som blivit fallet. Det är allmännyttan och/eller hyresgästföreningarna som minskat ner antalet stora lägenheter. TYBO har dessutom kompletterat Granängsringen med 10% ungdomslägenheter, något som Formator inte önskade.

De boende måste kunna välja tillval och skilja tema enligt Formator. Tema innebär att man kan välja mellan ett antal genomtänkta färg- och standardförslag på köks- och badrumsinredningar, dörrar och tapeter. Tillvalen gäller microvågsugn, tvättmaskin, extra garderob och liknande. Extrakostnaden för Formators tema kunde 1989 variera mellan 172 kr/mån för det billigaste till 1008 kr/mån för det dyraste i en 2RoK-lägenhet i Granängsringen.

6.2.7 Annorlunda beslutsprocess

Beslutsprocessen i Formators ombyggnader är intressant för att den skiljer sig från den gängse vad gäller statens, kommunens och allmännyttans roll med avseende på styrning, kontroll och arbetsinsats. De boendes och hyresgästföreningens roller skiljer sig inte lika mycket. De kommunala akterna i Formators omvandlingar är emellertid ganska tunna. Enligt politikerna bygger de flesta överenskommelserna på muntliga avtal.

Styrgrupper har bildats i samtliga fall för att kontinuerligt styra, följa och kontrollera genomförandet av Formators preliminärt fastställda åtgärdsprogram. Länsbostadsnämnderna ingår i styrgrupperna i vissa av de studerade fallen. Deras arbete är att fortlöpande ge besked om statliga lån kan utgå till föreslagna åtgärder och ändringar. De har varit en slags gratis "lånekonsulter" som dessutom har hand om lånen.

I direktiven för styrgruppen i Haninge påpekade Formator att de kostnader och kostnadskalkyler som redovisades i samband med låneansökan troligen kunde förändras under projektets genomförande. Och vidare att om styrgruppen fattade beslut om åtgärd och kostnaden var högre än vad som beräknats i samband med preliminära lånebeslutet skulle styrgruppens beslut justera lånevolymen i slutligt

beslut i motsvarande grad. Formator har redovisat kostnaderna till länsbostadsnämnden i en egen utvärdering av sitt arbete i Haninge.

En styrgrupps beslut har därigenom reglerat huruvida en planerad åtgärd kunnat finansieras med statliga lån. Enligt Formator efterdras att länsbostadsnämnden deltar i styrgruppen och biträder besluten för att styrgruppens beslut ska erhålla denna lånepåverkan.

Länsbostadsnämnden i Jönköping ansåg att det var ett ovanligt tidskrävande sätt att arbeta på. Detta hade man egentligen inte resurser för.

Även andra avvikelser i statens och kommunens rutiner har förekommit. I Stockholms län beviljades i Brandbergen ett "ramlån" som innebar att Formator kunde välja ombyggnadsåtgärder tämligen fritt. Formator kunde göra stora åtgärder i vissa hus och mindre i andra och fördelade därmed själv låneutrymmet mellan husen. Länsbostadsnämndens villkor var att summan av ombyggnadskostnader och befintliga lån inte fick överstiga 95% av jämförelsepantvärdet, samt att hela området lyftes till en godtagbar miniminivå. Miniminivån definierades dock inte. Motsvarande ramlån har inte beviljats till någon ombyggnad tidigare. Ramlånets storlek är på mer än 1 miljard kronor. Kostnaderna har emellertid rusat i höjden och 1990 förhandlar man om en ökning av ramen.

Länsbostadsnämnden i Stockholm har i enlighet med Boverkets direktiv förutsatt att kvalitetsgranskningen sker i kommunen. Därför görs endast en kostnadsprovning.

Kommunens kvalitetsstyrning i Brandbergen avviker emellertid också från gängse rutiner. Det började med att byggnadsnämnden lämnade dispens från gällande planbestämmelser och beviljade ett "rambygglov" på principritningar för ombyggnad av 60 bostadshus. Därefter har byggnadsnämnden i Haninge inte haft rimliga resurser att följa upp arbetet med sedvanlig granskning och inspektion. Stadsarkitekten har i brev till Formator försökt anmärka på vissa åtgärder som enligt dennes uppfattning leder till alltför dyrbara lösningar och ifrågasatt om trevnaden i vissa tillskott står i proportion till kostnaden samt undrat om vissa åtgärder inte är överloppsåtgärder. Han har också anmärkt på ett flertal påtagliga brister i planlösningar samt på att tillgängligheten för rörelsehindre inte blivit tillgodosedd.

Byggnadsnämnden i Haninge har under ombyggnadstiden gjort kontroller och besiktningar endast i nödfall och de gäller då brandutrymning av lokaler och liknande. Man har tvingats komma överens muntligt om ändringar som gjorts efterhand och tillämpa stickprovsbesiktningar. Detta förfaringssätt har krävt en stor arbetsinsats från stadsbyggnadskontor och gatukontor under hela projektet utan att

för den skull kontrollen varit tillfredsställande. Inom rambygglovet har en mängd delegationsbeslut tagits i byggnadsnämnden. Formator har också en speciell upp-
görrelse med kommunen som innebär att man får skjuta på inlämnandet av rela-
tionsritningarna till långt efter slutbesiktningen.

Formator medverkar enligt arkitekterna till att stora ombyggnader sätts igång utan
att parterna har klart för sig vad som skall åtgärdas. Detta anses leda till att alla i
byggprocessen blir pressade. Ordförande i Haninge hem kallar detta för ett
"levande program".

Kommunens kvalitetsstyrning i Jönköping var också liten. Någon ekonomisk
uppföljning eller kontroll av åtgärdsprogrammets genomförande har inte gjorts
trots att beslut om en sådan togs i kommunen i samband med att Formator an-
litades.

Länsbostadsnämndernas kostnadsstyrning och kommunernas kontroll av ombygg-
nadsarbetenas omfattning och kvalitet tycks bygga på ett stort förtroende mellan
statliga och kommunala förvaltningar och till Formator och dess arkitekter.

De boendes inflytande över ombyggnadsåtgärderna har inte varit stort. Studier av
beslutsprocessen visar att viktiga beslut regelmässigt tagits innan de boende kallats
till informationsmöten. När åtgärdsprogram och ombyggnadsförslag redan tagits i
övriga instanser har de boende informerats och givits tillfälle att ställa frågor.

Hyresgäsföreningarna har inte heller haft några stora möjligheter att påverka om-
byggnadernas omfattning. I Jönköping gällde hyresgästintyget endast den yttre
miljön och inte de förslag som gällde ombyggnadsåtgärder och att ändra
lägenhetssammansättningen. Villkoret i intyget var dock att dessa skulle kunna
påverkas av hyresgästerna.

I Granängsringen ville hyresgästföreningen först inte köra över hyresgästerna.
Därefter skrevs ett hyresgästintyg för ombyggnad av två av de fem husen med
villkoret att hyran inte överskred vissa nivåer efter ombyggnaden. Dessa nivåer är
redan överskridna.

Hyresgästföreningen i Brandbergen försökte förgäves få till stånd ett avtal med
Formator om hur ombyggnaden skulle fungera.

När väl hyresgästintygen varit skrivna tycks Formator inte ha tagit så stor hänsyn
till vare sig villkor eller hyresgäster. Ett undantag gäller hyresgäsföreningarnas
krav på färre stora lägenheter än vad Formator först planerat.

*Snart händer det!!!
I ditt hus.*



Vi börjar i vinter

Om ett par månader skall vi påbörja ombyggnaden av ert hus. Byggstart-tiderna är preliminära, men vi vill ändå informera om dessa.

Byggstart

Odinsvägen 27 A+B Slutet av jan.1991
Odinsvägen 20 — — april 1991

Inom snar framtid

I slutet av november 1990 skall vi träffas på ett informationsmöte där du i detalj får information om vad som kommer att ske i samband med flytt, evakuering och ombyggnation.

Frågestund

Du får naturligtvis också möjlighet att ställa alla frågor du har, ingen fråga är för liten. Vi finns till för att svara på dessa och även hjälpa till med att lösa dina problem i samband med evakueringen.

Vänliga hälsningar från oss på formator.
Ronald Malmgren

De boende har fått information om vad som skall ske och möjlighet att ställa frågor när ombyggnadens omfattning redan är beslutad

En förklaring till det bristfälliga boendeinflytandet kan vara att Formator primärt inte byggt om för de kvarboende utan för de nya hyresgästerna, vilka inte kunde ha något inflytande. I den delen liknar situationen ett nybyggnadsfall.

Nästan samtliga tillfrågade boende i Huluäng och Granängsringen har i FORMA-projektets enkäter och telefonintervjuer bekräftat att de inte haft något inflytande över ombyggnadsåtgärderna. I Huluäng ansåg de boende att det var viktigt att få vara med om att påverka förändringar av sitt bostadsområde. En majoritet av dem som svarat ansåg dock att de inte fått vara med att påverka i tillräckligt hög grad. I Granängsringen ansåg endast ett fåtal bland de kvarboende och utflyttade att de kunnat vara med och påverka omvandlingen.

Följande citat från tolv intervjuer i Brandbergen (K.E.) ger exempel på vad några boende med egna ord säger om sitt inflytande i samband med ombyggnaderna.

"Jag har bevisat en del av de möten som Formator anordnade i omvandlingens inledningskedje, dock utan att få de besked jag önskade mig. Allt var ju redan bestämt när vi kom dit. Vi fick endast säga vad vi tyckte om en del småsaker som tvättstugor och gillestugor. Man gick därifrån och var arg och orolig. Inte fick man reda på vad som skulle hända, var vi skulle bo under evakueringen och hur pass mycket dyrare det skulle bli att bo".

"Visst har de kallat till möten ibland, men då har man ju bara fått komma med synpunkter på sådant som redan var bestämt innan mötena. Jag tror att avsikten bara var att lugna oss boende, ett slags skenspel alltså. Formator var tvungna att försöka lugna oss, för ett tag var det mycket klagomål, mycket protestlistor som cirkulerade. Det som folk oroade sig mest för var hur mycket dyrare det skulle komma att bli, men det hade Formator svårt att ge klart besked om".

"Jag har säkert haft möjlighet att säga vad jag tycker om omvandlingen, men det är bara det att jag inte är intresserad av att engagera mig i detta. Jag är inte den typen som sutter på möten och gapar. Dessutom tycker jag att det ankommer på hyresgästföreningen att bevaka de boendes intressen. Det får de 50 kronor i månaden för att göra".

"Jag känner inte till vilka möjligheter jag haft att påverka ombyggnaden. Men det beror på att vi inte bott här så länge. När vi flyttade in var säkert det mesta redan bestämt".

"Jag tycker inte att jag haft särskilt mycket att säga till om vad gäller omvandlingen. Formator har skickat ut en del enkäter, och i början höll de några informationsmöten. Dessa möten var emellertid bedrövliga eftersom de som höll i mötena inte kunde ta folk. På de där mötena gick mest sådana som var missnöjda med vad som skulle komma att ske i området. Formators chefer försökte hela tiden lugna åhörarna men det gick inte så bra för många var väldigt arga på dem".

"De boende kan säga vad de vill. Formator gör ändå som de har bestämt. De möjligheter till inflytande som kan ha funnits var nog störst i omvandlingens inledningsskede. Senaste gången som de efterfrågade min åsikt var när de skulle bygga de där husen på parkeringen. Då fick jag någon slags enkät".

"Det vore bra om man kunde få reda på hur de har tänkt, så att man vet vad man skall tycka till om. På det stora hela tror jag ändå inte att de boende har haft något inflytande över detta".

"Boendeinflytandet har varit obefintligt. Nog har Formator haft möten, men då har allt varit spikat. Jag var på en del av de mötena och när folk kom med förslag så sade de bara att det kan man inte göra eller det är redan bestämt eller det blir för dyrt. Bara en massa svepskäl. Då tycker jag inte att det är någon mening att utlysa ett möte om de ändå bestämt allting innan mötet".

"Något inflytande i ombyggnaden har jag inte haft. Visst kan Formator hålla en formell demokratisk ordning, men om den är reell det är en annan historia. Så det här med boendeinflytandet tror jag mest är vackra tankar, en schimär helt enkelt".

"Jag har besökt ett av Formators informationsmöten men jag tror att de redan hade bestämt hur de skulle ha det innan mötet. Det möte som jag var på tyckte jag var sakligt och bra och där fanns de som ifrågasatte väldigt mycket. Men jag sade ingenting. Jag bara satt och lyssnade. Fast det är klart, när de sade att det skulle kosta 620 miljoner kronor så blev man lite nervös".

"Jag har varit på ett av Formators informationsmöten. Det mötet var väldigt suddigt och luddigt fast meningen med mötet var att vi boende skulle få säga vad vi tyckte om en del saker, men det blev inget av med det. Formator visste ju vad de skulle säga. De kan det där med att prata. Men det var synd att ingen kom åt att tala om för dem att de skulle strunta i att bygga så elegant, för det tyckte i alla fall jag att man kunde påtala för dem. Jag tror inte att de boende kunnat påverka så mycket i ombyggnaden. Nej vi har nog inte kunnat säga till om någonting, fast de kunde väl knappast ha gjort på något annat sätt ändå".

"Jag är besviken över att jag inte haft större möjligheter att göra min rost hörd under den tid som omvandlingsarbetet har pågått. Jag tycker faktiskt att hyresgästföreningen kunde ha gått ut med cirkulär och frågat efter vår åsikt om detta, men man får inte ens gå på deras möten om man inte är medlem i föreningen".

"Jag har en kompis som illa kvickt fick flytta på sin bil en dag eftersom Formator skulle bygga hus på hans parkering. Det kom som en överraskning för honom".

6.2.8 Krav på ekonomiska resurser

Fallstudierna visar att Formator har både ekonomiska och andra villkor för att gå in med sina åtgärdsprogram. Ett primärt villkor är att tillräckliga ekonomiska resurser ställs till förfogande.

Formator har haft som villkor att statliga ombyggnadslån måste beviljas innan åtgärdsprogrammen kunnat genomföras. Tema-ombyggnaderna tycks enligt den ekonomiska delstudien i Huluäng ha finansierats med ombyggnadslån, trots att detta strider mot lånereglerna. Detta bör påpekas eftersom Formator själv påstår att det inte är ombyggnadsåtgärderna som är viktigast i åtgärdsprogrammet. Trots detta finns det en nära koppling mellan Formators åtgärdsprogram och de statliga ombyggnadslånen. Flera delar i programmet utöver själva ombyggnadsåtgärderna finansieras nämligen med hjälp av lånen.

Ombyggnadslånen har finansierat ombyggnadsåtgärderna men också det eftersatta underhållet samt Formators personalförstärkning, marknadsföring och vinst och ibland även temalägenheter, vilket strider mot de statliga lånereglerna.

Genomgripande ombyggnader är också det mest synliga resultatet av Formators omvandlingar. Det är dessutom ombyggnaderna som fört med sig att samhället måste satsa stora resurser på genomförandet av Formators åtgärdsprogram.

Formator har krävt att få ta hand om bostadsförmedlingen i området under den tid de är engagerade. Ett lokalt områdeskontor i området har också varit ett villkor. Formator har haft sin egen personal i områdena. Formator åtar sig inte ett uppdrag som är kortare än tre år. I samtliga fall har de första treåriga avtalen förlängts ett eller flera år eftersom åtgärderna inte varit genomförda.

Formator tar inga ekonomiska risker och inget kostnadsansvar för genomförda åtgärder i vare sig förvaltning, underhåll eller ombyggnad. Eventuella förluster och underskott har måst täckas av kommunen eller allmännyttan. I Brandbergen täckte kommunen underskottet på 33Mkr, vilket man tvekat göra när diskussionen handlade om att kommunens andra allmännyttiga bolag skulle ta över. I Granängsringen fick TYBO ett stöd av kommunen genom att det egna kapitalet på 25 Mkr inte belastades med några avkastningskrav. Kommunerna har fått göra ekonomiska uppoffringar även efter det att Formator engagerats. Som exempel kan nämnas att i Huluäng fortsatte kommunen att betala för outhyrda lägenheter, även i området Branten, som Formator köpt.

Kan du förföra en bank?



Formator söker en person som vet hur man uppvaktar strikta banker och tjänstemän, och som samtidigt är tillräckligt kunnig och flexibel för att ta hand om finansfrågorna i Formators stora projekt.

Du måste kunna en del om statliga lån, byggnadskreditiv, bostadsfinansieringar etc. Men det betyder inte att du ska sitta vid skrivbordet och rabbla paragrafer, du behöver inte kunna alla detaljer i Bostadsfinansieringsförordningen.

Viktigare är att du kan etablera goda kontakter med kreditinstitut, banker, förmedlingsorgan och Lansbostadsnämnder – om vi t ex behöver få fram ett snabbt lånebeslut är du den sortens människa som, i stället för att skicka iväg ett argt brev, fixar det genom att exempelvis gå iväg med en

tårta (även om arga brev kan behövas de också ibland).

Lamplig bakgrund kan vara från företag eller bank, men dina personliga egenskaper är minst lika viktiga som din yrkeserfarenhet och meritförteckning.

Formator sätter människan i centrum, och vi förutsätter att även du i ditt arbete skall göra det.

Mansklig förståelse, humor och sunt förnuft är viktiga egenskaper för

alla oss som jobbar på Formator.

Om du finner detta lockande, hör av dig till Kenneth Söderman på Formators huvudkontor i Västerås, 021/13 73 90. Vill du skriva är adressen Formator, Stora gatan 18, 722 12 Västerås. Sista ansökningdag är 5/4 1991.



Formator arbetar med omdaning och annorlunda förvaltning av ca 7 000 lägenheter i sex olika kommuner. Bland dessa 7 000 ingår 3 000 bostäder i Brandbergen som vi förvaltar och förnyar åt Haningebohem. I Formatorgruppen ingår Förvaltnings AB Formator, Bygglösnings AB Formator, Ankaret Arkitekter AB, Fastighets AB Formator, Reman samt reklambolaget Abacus AB

Formators annons i Dagens Nyheter 14 mars 1991 visar att man vill arbeta otraditionellt

Formator har, förutom ett större administrativt utrymme när det gäller bostadsförmedling, eliminering av störningar och ombyggnadsåtgärder, även haft större ekonomiskt utrymme att arbeta inom jämfört med de allmännyttiga förvaltarna. Detta större utrymme har Formator kunnat skapa tack vare åtnjutandet av ett stort förtroende från statens och kommunens sida. Dessa kunskaper är viktiga när man ska diskutera hur allmännyttan kan ta hand om de nergångna bostadsområdena i framtiden. Hur mycket av det utrymme som Formator haft är nödvändigt och möjligt att skapa inom allmännyttan?

7 FÖRÄNDRINGAR I BOSTADSOMRÅDENA

7.1 METOD

Att jämföra det som Formator gör med ett " normalt genomsnitt " har i princip ansetts omöjligt i FORMA-projektet. I en jämförande studie måste man nämligen hitta lämpliga jämförelseområden och lämpliga variabler. Förutsättningar för fullskaleexperiment där situationerna kan renodlas i två bostadsområden och där olika variabler utsätts för kontrollerad variation har inte förelegat i fallstudierna. De föreligger sällan i den här typen av samhällsvetenskaplig forskning överhuvudtaget.

Utvärderingen har istället studerat på vilket sätt de fyra huvudproblemen lösts i områdena. Problemen rör byggnader och miljö, befolkningssammansättning, ekonomi och attraktivitet.

Frågorna kan i projektets första etapp endast bedömas på kort sikt eftersom omvandlingarna ännu pågår eller just avslutats. Formator lovar emellertid snabba förändringar, varför det finns anledning att mäta effekter och resultat även kort efter det att uppdraget avslutats. De långsiktiga effekterna bör mätas efter det att en längre tid har gått. Detta är planerat till en andra etapp av forskningsprojektet.

Den första huvudfrågan lyder:

Vad tycker de boende om förändringarna

Alla boendekategorier, kvarboende, utflyttade och inflyttade, har intervjuats för att bedöma om problemen lösts. Deras synpunkter har inhämtats genom tre olika intervjuundersökningar. Först en enkätundersökning i Huluäng med viss del telefonintervjuer. Därefter en telefonintervjuundersökning i Granängsringen och sist en besöksintervjuundersökning i Brandbergen. De boende har fått göra jämförelser med tiden före Formator och i Brandbergen även uttala sig om hur de ser på framtiden. Dessa intervjuundersökningar har givit allt djupare kunskaper om vad de boende tycker.

Det är framför allt de kvarboende som kunnat göra jämförelser med tiden före omvandlingen. Till de kvarboende räknas alla som bodde i området före omvandlingen och som bor kvar efter. Det betyder att även de som bytt lägenhet inom området under omvandlingen räknas till de kvarboende med den definitionen.

I förstudien i Huluäng gjordes enkätstudien (A.H. och J.O) med en svarsfrekvens på 63%. Det var ett av skälen till att övergå till telefonintervjuer i Granängsringen. Svarsfrekvensen blev avsevärt bättre med telefonintervjuerna i Granängsringen (K.E. och L.B.). I Brandbergen gjordes tolv personliga intervjuer hemma hos de

boende (K.E.). De tolv valdes ut för att exemplifiera både bra och dåliga resultat av omvandlingen. Brandbergen-intervjuerna ska ses som en fördjupning av Granängsringstudien. Citat från Brandbergen används i slutrapporten för att med de boendes egna ord ge exempel på vad de tycker. Citaten ska endast läsas som exempel och beskriver inte vad de boende generellt tycker.

Nästa huvudfråga i projektet lyder:

Är de lokaliserade problemen lösta med avseende på byggnader och utemiljö, befolkningssammansättning, ekonomi och attraktivitet

Huruvida problemen lösts med avseende på byggnader och utemiljö kommer att besvaras med följande delfrågor:

Förändringar av utseendet

Förändringar av lägenhetsfördelningen

Förändringar av tillgängligheten

Vad tycker de boende om de funktionella förändringarna

Underlag för att bedöma förändringar av utseende och funktioner utgörs av boendeintervjuer (A.H. och J.O.) samt (K.E. och L.B.), besök på platsen och fysiska delstudier i Huluäng och Granängsringen (C.J.) (Se vidare avsnitt 6.7).

Effekterna av de ändrade lägenhetssammansättningarna bedöms mot bakgrund av vilka förändringar som faktiskt skett på områdesnivå. Det gäller både fördelningen på olika storlekar och det sammanlagda antalet. Frågan är om dessa nya lägenhetssammansättningar är avsevärt bättre än de tidigare. En jämförelse görs med Fittja, som av Botkyrkabyggen anses ha en bra lägenhetssammansättning.

I anknytning till problemen med byggnader och miljö studeras även frågan om hur tillgängligheten för rörelsehindrade förändrats i och med ombyggnaden. Trots att den inte uppfattats som ett problem av parterna. Tillgängligheten betraktas i utvärderingen som en väsentlig fråga på grund av att stora ombyggnadsåtgärder vidtas. Samhället har under lång tid uttalat mål om en generellt ökad tillgänglighet för rörelsehindrade. Detta har sin grund i att alla, även äldre och handikappade, ska kunna bo kvar i sitt bostadsområde. Den ändrade tillgängligheten för rörelsehindrade tas här upp till bedömning mot bakgrund av ombyggnadernas stora omfattning. Om omfattande ombyggnadsåtgärder ändå vidtas är det lämpligt att passa på att förbättra tillgängligheten.

Underlag när det gäller lägenhetsfördelning och tillgänglighet utgörs av sammanställningar av lägenhetsfördelningen före och efter ombyggnad, byggnadslovsritningar, skrivelser från bygglovavdelningen i Haninge till Formator (Not 64), minnesanteckningar från styrgruppsmöten i Brandbergen (Not 65), samt intervju med Boverket (Not 27).

Huruvida problemen med befolkningssammansättningen lösts kommer att besvaras med följande delfrågor:

Kvarboende

In- och utflyttare

Förändring av socialbidrag

Förändring av antalet barnfamiljer

Förändring av andelen invandrare

Förändring av de boendes inkomster

I FORMA-projektet studeras både kvarboende och flyttningar. Flyttningarna innebär att vissa av de boende flyttar iväg och nya flyttar in. Socialbidrag, antal barnfamiljer, andel invandrare och de boendes inkomster förändras i de omvandlade områdena och jämförs med några andra valda områden.

Utflyttarna är intressanta av två skäl. Det ena är för att se vilka det är som lämnar områdena och varför. Det andra är för att se vart de resurssvaga utflyttarna tar vägen. Till utflyttarna räknas sådana som av olika anledningar lämnat områdena under den tid omvandlingarna pågått. Utflyttarna i Stockholmregionen söker sin nya bostad på bostadsmarknaden i 23 kommuner. Det har här endast varit möjligt att närmare följa upp dem som stannat kvar i sina ursprungliga kommuner.

Underlaget för att studera befolkningssammansättningen utgörs av intervju-studierna när det gäller en del fakta om de kvarboende samt in-och utflyttarna (A.H. och J.O.) och (K.E. och L.B.). Övrigt underlag utgörs av genomgång av kontraktspärmarna i Granängsringen (Not 12), intervju med bostadsförmedlingen i Tyresö och Haninge (Not 36 och 37) och utflyttarstudie ur Valla (Not 53), kronofogdens statistik över vräkta, socialförvaltningens genomgång av utflyttarna i Tyresö samt FORMA-studie 1:7 (C.J.).

Övriga befolkningsförändringar mäts med hjälp av statistikstudier. Dessa bygger på offentlig kommunal statistik men också på regional statistik framtagen av Åke Boalt på landstingets regionplane-och trafikkontor. Genom att utnyttja den regionala statistiken har det varit möjligt att jämföra förändringarna i de omvandlade bostadsområdena Granängsringen och Brandbergen med utvecklingen i andra områden i regionen över en längre tid. Jämförelserna är gjorda med avseende på socialbidragstagnarna, antalet barnfamiljer, andelen invandrare och de boendes inkomster. Som jämförelseområden har valts några allmännyttiga nergångna bostadsområden från miljonprogrammet i regionen där ingen genomgripande ombyggnad skett under perioden.

Huruvida problemen med ekonomin lösts kommer att besvaras med följande delfrågor:

Ombyggnadskostnad per lägenhet
Förändringar av bostadsområdenas ekonomi
Ekonomisk utveckling framöver i området

Ekonomin i områdena har i samtliga fall varit ett problem, ur kommunernas perspektiv kanske det största. En viktig anledning till att kommunerna och länsbostadsnämnderna valt Formators åtgärdsprogram för att lösa samtliga problem är att man trots att de ekonomiska problemen skulle lösas på ett varaktigt sätt.

De ekonomiska studierna i FORMA-projektet har gjorts ur det allmännyttiga företags perspektiv och tar upp frågor som rör kostnader, intäkter och ekonomiskt resultat samt det allmännyttiga företags framtidsutsikter. Därmed kommer även hyran och hyresgästernas ekonomiska framtidsutsikter med.

Avsnitten om bostadsområdenas ekonomi och den ekonomiska utvecklingen i områdena bygger på de ekonomiska delstudierna i Huluäng och Granängsringen (T.K. och L.T.E.).

I den ekonomiska delstudien i Granängsringen (T.K. och L.T.E.) har jämförelseområden "konstruerats" bl a med hjälp av den ekonomiska utvecklingen i allmännyttiga Botkyrkabyggen, ett SABO-företag med en stor andel av sitt bestånd i nergångna bostadsområden, som förnyas i egen regi. Botkyrkabyggen är inte idealiskt som jämförelseområde. Anledningen till att ett företag valts och inte ett specifikt bostadsområde är svårigheten att erhålla ekonomiska data från olika bostadsområden inom ett allmännyttigt fastighetsförvaltande företag.

De ekonomiska studierna har gjorts i Huluäng och Granängsringen. En invändning när det gäller den ekonomiska studien kan vara att det var TYBO och inte Formator som under större delen av tiden ansvarade för ombyggnaden i Granängsringen. Ombyggnadens omfattning påverkades dock i hög grad av Formators åtgärdsprogram, vilket är viktigt i sammanhanget.

Underlaget för att bedöma bostadsområdenas ekonomi utgörs av de allmännyttiga bolagens bokslutsdata kompletterat med annan officiell information samt uppgifter via telefon och brev (Ekonomiska delstudier inom FORMA-projektet 1:3 och 1:6 av T.K. och L.T.E. samt 1:6 av M.G och T.K.) samt intervju med Stadshypotek (Not 69).

Huruvida problemen med områdenas bristande attraktivitet lösts kommer att besvaras med följande delfrågor:

Omflyttning

Tomma lägenheter

Förändringar av servicen

Varför flyttar folk in respektive ut

Vad tycker de inflyttade om valfriheten

Vad tycker de boende om områdenas anseende

Vad tycker de boende om hyran

Vad tycker de kvarboende om de sociala förändringarna

Vad tycker de boende om förvaltningsförändringarna

Attraktiviteten är låg och detta är ett generellt problem i nergångna bostadsområden. Formators åtgärds paket siktar högt när det lovar att omvandla oattraktiva bostadsområden till attraktiva.

Attraktiviteten har i FORMA-projektet inte ansetts möjlig att mäta endast genom förändringar av utseendet och genom att ställa frågor om vad de boende tycker om dessa. Det är nämligen ganska självklart att områdets fysiska attraktivitet förbättrats när ungefär en halv miljon kronor investerats per lägenhet för att förbättra just utseendet.

Attraktiviteten är egentligen summan av alla faktorer. Två enkla mått att mäta attraktiviteten utifrån är antalet tomma lägenheter och omflyttningen. Dessa mått ger dock inte något tillförlitligt svar i fallstudierna. Dels har antalet tomma lägenheter minskat överallt i landet och är sedan flera år obefintligt i Stockholmsregionen. Där har överskottssituationen övergått i en bristsituation under samma period som Formator verkat. Dels har omflyttningen varit hög under tiden omvandlingarna pågår med alla evakueringar, interna omflyttningar och nyinflyttade, varför en statistisk mätning av omflyttningen är väl tidig att göra. Huluängs och Granängsringens omflyttning studeras dock något på kort sikt och några manuella jämförelser görs.

Servicen har betydelse för attraktiviteten. Huruvida servicen blivit bättre mäts i förändringar av personal och öppettider i områdena samt vad de boende tycker om den ändrade servicen.

Bedömningen av områdenas attraktivitet under eller kort efter Formators utträde har i övrigt gjorts genom boendeintervjuerna i Huluäng och Granängsringen (A.H. och J.O.) samt (K.E. och L.B.). Det är de boende som avgör om ett område är attraktivt eller inte. Varför flyttar folk in och ut? Vad tycker de om valfriheten, ryktet, hyran, de sociala och förvaltningsmässiga förändringarna?

Övrigt underlag för att bedöma attraktiviteten i områdena utgörs av FORMA-studie 1:7 (C.J.). När det gäller hyresnivån, ekonomiska delstudier i Granängsringen (T.K. och L.T.E.). När det gäller omflyttningen har resultatsammanställningen från Granängsringen använts (Not 12). Studentuppsatsen från Brandbergen för uppgifter om tema (Not 56). Intervjuer med Botkyrkabyggen (Not 19), NKBo (Not 48 och 58), HSB (Not 25), Formators kontor i Brandbergen (Not 20), socialförvaltningen i Jönköping (Not 41) och hyresgästföreningens ombudsman i Tyresö (Not 51) och ett inofficiellt uttalande har använts som underlag (Not 55).

Omvandlingarna leder till effekter och konsekvenser som inte är direkt knutna till de omvandlade bostadsområdena. De hänför sig till några vidare aspekter, som utan att det varit möjligt med några mera djupgående studier kommer att beröras. Frågan vart de resurssvaga utflyttarna tagit vägen i samband med omvandlingarna är en sådan fråga. En annan gäller allmännyttans övertagande av förvaltningen efter det att Formator avslutat sitt uppdrag. En tredje gäller de statliga lånens tillämpning och påverkan på ombyggnaderna.

Följande frågor har därför ställts ut något vidare aspekter:

Vart har resurssvaga utflyttare tagit vägen

Hur sker övertagandet hos allmännyttan efter Formator

Hur har lånesystemet påverkat ombyggnaderna

Frågan vart de resurssvaga hushållen tagit vägen kan inte i detalj besvaras i detta projekt. Som resurssvaga definieras här följande utflyttargrupper. Dels de som flyttat till "okänd hemvist" enligt kyrkoböckerna. Dels de som blivit varnade eller vräkt enligt kontraktspärmarna. Dels de som flyttat till närbelägna, nergångna, icke omvandlade bostadsområden, allmännyttigt ägda och byggda under miljonprogrammet. Dessa utflyttargrupper kan överlappa varandra i underlagsmaterialet.

Manuella genomgångar av utflyttarna i kyrkoböckerna och inflyttarna i bostadsförmedlingens material gjordes i Huluäng och Granängsringen för att få fram urval till intervjustudierna. Utflyttarna ur Valla som stannat kvar i Haninge har också gått igenom (Not 53). Materialet visade sig också kunna användas för att studera flyttströmmar ut ur områdena. En genomgång av kontraktspärmarna har till sist också kunnat göras i Granängsringen efter det att Formators engagemang var avslutat. Detta utgör tillsammans underlag för att studera utflyttarna i allmänhet och de resurssvaga utflyttarna i synnerhet.

Underlaget för att studera vart de resurssvaga utflyttarna tagit vägen utgörs dessutom av delstudie 1:2 i Huluäng (A.H. och J.O.), delstudie 1:7 i Granängsringen (C.J.), rapporter från socialförvaltningen i Haninge (Not 52) och intervjuer med socialförvaltningarna i Tyresö, Haninge och Österåker (Not 17, 21 och 33).

Övertagandet efter Formator är en fråga av intresse eftersom allmännyttan lämnar ifrån sig hela eller halva ansvaret för områdena till Formator under en längre period. Under denna tid är insynen minimal.

Underlaget för att bedöma övertagandet efter Formator utgörs av delstudie 1:7 i Granängsringen (C.J.) samt intervjuer med NKBo (Not 31), Haningehem (Not 16), hyresgästföreningens ombudsman i Jönköping (Not 46), styrgruppsmötesprotokoll i Haningehem (Not 66) och brev från stadsarkitekten i Haninge till Formator (Not 67).

Även lånens tillämpning och dess ekonomiska och andra konsekvenser har studerats i ett vidare perspektiv.

Underlaget för att bedöma lånesystemets inverkan, lånens tillämpning och dess ekonomiska konsekvenser utgörs av den ekonomiska delstudien i Granängsringen (T.K. och L.T.E.)

7.2 BYGGNADER OCH UTEMILJÖ

7.2.1 Förändringar av utseendet

De genomförda förändringarna är mindre inriktade mot rent funktionella åtgärder och mer på utseende-, upplevelse- och statusmässiga förändringar. Boende och besökare i Huluäng, Granängsringen, Brandbergen och Valla ser stora skillnader i husens utseende och den yttre miljön. Husens utseende har enligt de boende i Granängsringen blivit mycket bättre. I Huluäng bemöttes också de fysiska förändringarna övervägande positivt av hyresgästerna.

Markbeläggningen är helt ny med stensättningar, växter och rabatter. Trapphusen är ommålade och har fått nya armaturer och konstnärliga utsmyckningar. Stora förändringar i gårdsbildningar och genombrott i huskroppar präglar också ombyggnaderna. Påbyggnader av olika slag, som ger husen synliga tak istället för de tidigare platta, är också vanligt. Burspråk med glas- och trädetaljer, som ser fräscha ut när de är nya, förekommer ofta.

Sammanfattningsvis kan sägas att helhetsintrycket är att allt är nytt och fint och påkostat. Det är dock tämligen givet att områdena ser trevligare ut när mellan 1/4 och över 1/2 miljon kronor satsats per lägenhet i framför allt åtgärder som syftar till att förbättra utseendet utåt. För att detta intryck skall bestå krävs att det underhålls. En del nya material och förändringar är mer underhållskrävande än de tidigare.

7.2.2 Förändringar av lägenhetsfördelningen

Lägenhetsfördelningarna har ofta ansetts ensidiga i miljonprogrammet. De har ändrats på följande sätt i de omvandlade bostadsområdena.

Huluäng

Före		Efter	
1 RoK	24 %	1 RoK	17 %
2 RoK	43 %	2 RoK	7 %
3 RoK	33 %	3 RoK	36 %
		4 RoK	6 %
		5 RoK	1 %

Summa 323 lägenheter		292 lägenheter, dvs - 31 lgh	
----------------------	--	------------------------------	--

Den stora förändringen i Huluäng är att antalet tvåor minskat drastiskt samt att några större lägenheter tillkommit i området. Sammanlagt har lägenhetsantalet minskat med 31 lägenheter.

Granängsringen

Före		Efter	
1 RoK/Kv	2 %	1-1,5 RoK/Kv	2 %
2 RoK	22 %	2-2,5 RoK/Kv	37 %
3 RoK	54 %	3 RoK	36 %
4 RoK	17 %	4 RoK	18 %
5 RoK	4 %	5 RoK	7 %
		6 RoK	1 %

Summa 844 lägenheter		932, dvs +88	
----------------------	--	--------------	--

Den stora förändringen i Granängsringen är att tvåorna har ökat (9% av dem är dock ungdomslägenheter) och treorna har minskat samt att några större lägenheter tillkommit i området. Sammanlagt har lägenhetsantalet ökat med 88 lägenheter genom påbyggnaden med 92 nya lägenheter på taken varav 82 är ungdomslägenheter och 10 etagelägenheter.

Brandbergen

Före		Efter	
1 RoK	4 %	1 RoK	2%
2 RoK/Kv	64 %	2 RoK/Kv	50%
3 RoK	25 %	3 RoK	27%
4 RoK	5 %	4 RoK	15%
5 RoK	2 %	5 RoK	5%
		6 RoK	1%

Summa 2 645 lägenheter 2 375, dvs - 270

Den största förändringen i Brandbergen är det att blivit färre lägenheter i området och att antalet tvåor minskat något medan antalet fyror och större ökat betydligt. Den stora minskningen av antalet lägenheter har Formator under pågående ombyggnad försökt motverka genom nybyggnad på två parkeringsplatser. Därigenom har 48 lägenheter tillkommit. Detta nytillskott ändrar dock inte den procentuella lägenhetsfördelningen i området.

Valla

Före		Efter	
1 RoK	10%	1 RoK	6%
2 RoK	36%	2 RoK	35%
3 RoK	6%	3 RoK	21%
4 RoK	35%	4 RoK	25%
5 RoK	13%	5RoK	12%
		6 RoK	1%

Summa 600 lägenheter 582, dvs -18

Den stora förändringen i Valla är att antalet treor ökat påtagligt och antalet fyror har minskat. Här har Formator av någon anledning gått emot sina egna önskemål om att skapa fler stora lägenheter när man minskat antalet fyror.

Norrgårdsvagen etapp ett

Före		Efter	
1 1/2 RoK	33%	1 1/2 RoK	30%
2RoK	34%	2 RoK	30%
3RoK	30%	3 RoK	33%
4RoK	3%	4 RoK	4%
		6 RoK	2%

Summa 160 lägenheter 164, dvs +4

På Norrgårdsvägen har första etappen genomförts. Det är ombyggnad och påbyggnad på taken av fyra punkthus, som innehåller 20 % av hela lägenhetsbeståndet, 160 av totalt 794 lägenheter.

Den största förändringen på Norrgårdsvägen är att det tillkommit ett fåtal sexor.

I Fittja, som av Botkyrkabyggen anses ha en bra lägenhetsfördelning som inte behöver förändras, ser det ut så här:

Fittja

1 1/2 RoK	29%
2 RoK	5%
2RoK+1RoKv med separata ingångar från loftgången	10%
3 RoK	36%
4 RoK	18%
5-6 RoK	2%

Summa 2 200 lägenheter

Det är omöjligt att se något gemensamt mönster i de ändrade lägenhetsfördelningarna annat än att det i de flesta fall blivit färre och större lägenheter. Undantaget är Valla där antalet fyror minskat påtagligt. Det stora antalet tvåor i Brandbergen har minskat något men andelen är alltså mycket hög. Med 50% tvåor kan ingen garantera att lägenhetsfördelningen inte i framtiden kan komma att anges som orsak till olika problem.

Sammanfattningsvis kan sägas att ovan beskrivna förändringar av lägenhetsfördelningarna inneburit stora ombyggnader och dyrbara ingrepp i husen. Det finns anledning att fråga sig om resultatet står i rimlig proportion till insatserna.

7.2.3 Förändringar av tillgängligheten för rörelsehindrade

Några särskilda åtgärder för att förbättra tillgängligheten för rullstolsbundna har inte vidtagits i ombyggnaderna. Hissar har visserligen installerats i några trapphus i trevåningshusen i Huluäng, Valla och Brandbergen. I Huluäng fick vart fjärde trapphus hiss. I Valla får vartannat trapphus hiss. Hissarna har dock inte samordnats med ombyggnaderna i övrigt. Större dörrbredder och minskade nivåskillnader finns inte på de ställen där hissarna byggts. I Brandbergen förekommer både trappor, trösklar och nivåskillnader i ombyggda lägenheter. Av dessa skäl sker det inte någon nämnvärd förbättring för rullstolsbundna genom hissinstallationerna.

I Granängsringen har 92 nya ungdomslägenheter byggts på taken utan hiss (Tyresö har som frikommun givit dispens från hisskravet).

Sammanfattningsvis kan sägas att tillgängligheten inte blivit så mycket bättre som den kunde ha blivit med en bättre samordning av åtgärderna inom ramen för de omfattande ombyggnaderna.

7.2.4. Vad tycker de boende om de funktionella förändringarna

De kvarboende i Huluäng och Granängsringen är övervägande positiva till de funktionella förändringarna. En del var nämligen tillfredsställda redan före ombyggnaderna. Dit hör ljudisoleringen i Granängsringen. Den har dock enligt den sociala delstudien blivit sämre i och med ombyggnaden. Det som enligt de boende var mycket dåligt i Granängsringen före ombyggnaden, nämligen tvättstugorna och källarförråden, har blivit mycket bättre. Möjligen med undantag för källarförråden, som "bara" blivit bra.

En bra ljudisolering toppar kravlistan när hyresgäster fått svara på vad som är viktigt i boendet (Bergensträhle 1983). Även på Boverket har man gjort expertintervjuer kring framtida boendekvalitéer. I dessa framhålls en bra ljudisolering som en viktig kvalitet. I Brandbergen påpekade kommunen särskilt att kraven på god ljudisolering måste tillgodoses. Resultatet av ombyggnaderna antyder dock att tillräcklig hänsyn inte tagits till denna viktiga framtidskvalité.

En del i Granängsringen ansågs bland de boende bra eller mycket bra före ombyggnaden. Dit hör lägenheternas utrustning och standard samt lägenheterna som helhet men även bostadsområdets utformning och användbarhet. Allt detta har enligt de boende blivit ännu bättre efter ombyggnaden. Det finns emellertid exempel i fallstudierna på att lägenhetsplanernas kvalitet har försämrats. I Granängsringen har tidigare välplanerade treor blivit sämre planerade tvåor. Genomsiktligheten i lägenheterna har blivit sämre. Ljusa badrum har blivit mörka badrum och klädkammare, rymliga kök och rymliga hallar har försvunnit.

Kvarterslokalerna i Granängsringen användes så lite av de boende att de saknade uppfattningar om dem såväl före som efter ombyggnaden.

I Huluäng var meningarna delade kring de fysiska åtgärderna. De boende tycker att det blivit finare men är tveksamma till om det var riktiga åtgärder med tanke på vad det kostar. Det som haft mest praktisk/funktionell betydelse i Huluäng var hissinstallationerna i tolv av de fyrtioåtta trapphusen. Några boende hade dock önskat dem i samtliga trapphus. I övrigt uppskattade de boende att källarförråden blev säkrare och att gårdar och utemiljöer blev bättre.

Följande citat från tolv intervjuer i Brandbergen (K.E.) ger exempel på vad några boende med egna ord säger om nödvändigheten i åtgärderna.

"Jag ifrågasätter om den omvandling som ägt rum var nödvändig. Lägenheterna var ju faktiskt så pass gamla att de hade varit tvungna att reparera i vilket fall som helst. De hade fått göra den här gängse återkommande renoveringen, men då hade det inte drabbat hyran på samma sätt. Jag hade mycket väl kunnat nöja mig med en mindre upprustning av lägenheten i form av nya tapeter och ny färg på skåp och fönsterkarmar"

"Jag tycker att omvandlingen var nödvändig av andra skäl än de sociala. Husen var helt klart i behov av renovering, eftersom det var mycket i dem som var fel. I och för sig så tycker jag nog att renoveringen blev väl omfattande. Jag hade i alla fall nöjt mig med mindre. Det finns alltför många fem-och sexrumslägenheter. De flesta står dessutom tomma".

"Det var inte nödvändigt att göra en omvandling av den här storleksordningen. Okej att man fräschar upp rent allmänt, men dessa étagevåningar, tillbyggnader och utbyggnader av olika slag, de var verkligen inte nödvändiga att genomföra. Visserligen var lägenheterna i behov av renovering. Men det hade räckt med att måla om, byta ut en del skåp, lacka om en del golv. Lite enklare saker helt enkelt. Jag tror faktiskt att folk hade nöjt sig med lite enklare åtgärder".

"Jag anser att omvandlingen var nödvändig att genomföra. Den var helt klart nödvändig för även om husen inte var helt nedslitna så såg området som sådant jättetråkigt ut. Ibland har man väl funderat över om det verkligen var värt alla kostnader. Men sedan när man tänker lite längre så inser man att det Formator gjorde trots allt var rätt. I längden hade det nog blivit dyrare att låta området förfalla".

"De gamla husen var inte så slitna att de inte kunde användas, men omvandlingen var i alla fall nyttig på det sättet att man rensade området från sociala problem och på så sätt fick ordning på det. Jag tror emellertid att Formator tagit i lite väl mycket. Kanske hade det räckt med att göra förråden säkrare, stänga av husen för obehöriga samu upprätta någon slags kontroll på människor som inte sköter sig".

"Det har varit en lyxsanering i mångt och mycket. Vad som retar mig mest är att de bytte hatthyllorna i varenda lägenhet, även om de flesta var hela och gick att använda. De nya hatthyllorna kostade 2 700 kronor styck, och de gamla kastades bort. Det är helt otroligt att man kan göra så. Visst behövdes en upprustning, men varför gjorde de så stora lägenheter? Nu finns det stora etagelägenheter på fem, sex rum och kök som ingen bor i. Vem skulle förresten kunna bo i lägenheter som kostar 8-9000kronor i månaden? Inte en vanlig knegare i alla fall".

"Jag kan mycket väl förstå att sådana här områden kommer till en punkt då det behövs reparationer, och eftersom alla hus är byggda samtidigt så inträffar ju detta reparationsbehov samtidigt för alla hus. I det läget är det säkert lämpligt att passa på att göra en mera radikal ansiktslyftning. Jag är dock kritisk till den omotiverade förtätningen av bebyggelsen på parkeringsplatserna".

"De där tema-lägenheterna är bara löjligt, och sedan att man byggde fem-och sexrumslägenheter som ingen vill ha. Det tycker jag var onödigt".

Funktionsförbättringar har också diskuterats på styrgruppsmöten i Brandbergen. Exempelvis ansågs inte inglasning av trapphus stå i rimlig proportion till kostnad och utformningsresultat. Planlösningar accepterades för statlig belåning om det ansågs finnas efterfrågan trots att ytorna inte var tillräckliga. Några exempel på försämringar i lägenhetsplanerna är att i Brandbergen förekommer långa trista hallar, sovrum som endast nås över vardagsrummet, sovrum med en bredd av 1,9 m och kök som inte är avskiljbara.

Sammanfattningsvis kan sägas att vissa av områdenas funktioner har blivit bättre och att de boende är nöjda med nya tvättstugor och bättre källarförråd. Ljudisoleringen har inte alltid tillgodosetts. Alla ombyggnadsåtgärder anses inte motiverade av de boende med hänsyn till de funktionella förändringarna. Djupare kvalitetsbedömningar av funktionella förändringar kräver mer omfattande studier och har inte ingått i FORMA-projektets första etapp.

7.3 BEFOLKNINGSSAMMANSÄTTNING

7.3.1 Kvarboende

De kvarboende i Huluäng utgörs av en relativt homogen grupp av äldre (medelåldern är 59 år), lågutbildade, låginkomsttagare med en majoritet av de yrkesarbetande sysselsatta i arbetaryrken.

I Huluäng bodde ungefär hälften av hushållen, som bodde där före omvandlingen, kvar efter omvandlingen. Eftersom endast drygt hälften av lägenheterna var uthyrda före omvandlingen utgör de kvarboende endast en fjärdedel av de boende efter omvandlingen. Tre fjärdedelar av hushållen är således nya i Huluäng när allt är uthyrt efter omvandlingen.

De kvarboende i Granängsringen karakteriseras av att de har den näst lägsta medianinkomsten (utflyttarna har den lägsta), den största andelen lågutbildade och den högsta medelåldern jämfört med in- och utflyttarna. De kvarboende har ofta bott länge i Granängsringen, inte sällan mer än 15 år.

I Granängsringen bor något mer än hälften av hushållen, som bodde där före omvandlingen, kvar efter omvandlingen. Eftersom knappt femtio lägenheter var tomma före omvandlingen och 88 lägenheter tillkommit, utgör de kvarboende hushållen mindre än hälften(44%) efter omvandlingen.

Sammanfattningsvis kan sägas att knappt hälften tycks bo kvar i områdena efter Formators åtgärder. Dessa har bott länge. De är mestadels lågutbildade och låginkomsttagare.

7.3.2 In- och utflyttare

Inflyttarna har förmedlats lägenheter via Formators egna bostadsköer. Det betyder att de sluppit stå i den vanliga bostadskön där kötiden är lång, ofta många år.

I Huluäng bestod inflyttarna till tre fjärdedelar av yrkesarbetande och till 20 % av pensionärer. De flesta bodde i Jönköping. Drygt hälften bodde i villa, varav en del var ungdomar som flyttat hemifrån. Inflyttarna uppvisade en bättre ekonomisk resurssituation än de kvarboende.

Över hälften av inflyttarna till Granängsringen flyttade från hyresrätt och drygt 20% från villa och bostadsrätt.

Inflyttarna tycks således bestå av resursstarkare personer än de kvarboende.

Utflyttarna från Granängsringen karakteriseras av att de har den lägsta medianinkomsten (jämfört med kvarboende och inflyttade), den största andelen arbetare, den största andelen förvärvsarbetande och den lägsta medelåldern. De har som regel bott endast en kort tid i området, oftast mindre än fyra år. Drygt en tredjedel av alla utflyttare stannar kvar i Tyresö. Drygt en tredjedel av dessa har flyttat till villa eller bostadsrätt i kommunen. Över hälften av dem som stannat kvar i Tyresö har flyttat till annan hyresrätt inom allmännyttan. Många till närbelägna nergångna bostadsområden från miljonprogrammet som inte omvandlats. Socialförvaltningen i Tyresö har också funnit att bland de utflyttade från Granängsringen, som stannat kvar i kommunen är andelen socialbidragstagare ungefär tre gånger så stor som kommunens genomsnitt.

Sammanlagt flyttade ungefär 5% av alla utflyttare ur Granängsringen till okänd hemvist enligt kyrkoböckerna. Hälften av dem är eller har varit kända av socialförvaltningen i Tyresö. Bland dem finns grava missbrukare, bostadslösa och inneboende.

Enligt statistiken hos kronofogdemyndigheten, dvs de som vräkts på grund av obetald hyra, var 1 % av hushållen i Granängsringen vräkta 1985-89. Bland de utflyttade uppgav 2% av de intervjuade att de flyttat på grund av vräkning. Enligt kontrakten var 14 % av alla utflyttare varnade eller vräkta. När de bodde i Granängsringen utgjorde de 7 % av hushållen i området.

Av utflyttarna ur Valla under perioden 1985-89 har de som stannat kvar i Haninge fördelats så att knappt hälften flyttat till radhus, villor och bostadsrätter och resten till hyresrätter. De som flyttat till hyresrätter har fördelats så att ungefär hälften flyttat till Jordbro och hälften till Handen. Båda områdena är nergångna och från miljonprogrammet. De har inte omvandlats. Även bland utflyttarna ur Valla har ungefär 5% flyttat till okänd hemvist.

Utflyttarna ur Valla som stannat kvar i kommunen har en låg medelinkomst. De som flyttat till villor och bostadsrätter har dock en något högre medelinkomst än de som flyttat till hyresrätter.

Sammanfattningsvis kan sägas följande om in-och utflyttarna. Inflyttarna är i genomsnitt resursstarkare än utflyttarna. De tycks representera den nya kategori av hyresgäster som Formator försökt locka med valfrihet och marknadsföring. Utflyttarna från Huluäng och Granängsringen är mera heterogena än de kvarboende och inflyttarna.

Utflyttarna tycks bestå av i grova drag tre kategorier hushåll. Dels resursstarkare med högre inkomst eller sådana som flyttar till egna villor och bostadsrätter. Dels resurssvaga med låga inkomster eller sådana som flyttar till närbelägna nergångna icke omvandlade allmännyttiga bostadsområden och dels en grupp resurssvaga som flyttar till okänd hemvist som inbegriper utslagna, bostadslösa och missbrukare.

7.3.3. Socialbidrag

Ett sätt att beskriva befolkningssammansättningen är att med offentlig statistik visa på vissa förändringar av socialbidragskostnader och socialbidragstagare i bostadsområdena. Den kommunala statistiken mäter socialbidragskostnader och den regionala mäter socialbidragstagare.

Socialbidragskostnaderna har sjunkit i Granängsringen efter 1985. De har även minskat i Brandbergen mellan år 1985-89.

Socialbidragstagarna i Granängsringen och Brandbergen har i likhet med andra nergångna bostadsområden i Stockholmsregionen minskat under åren 1985-87.

Granängsringen ligger 1987 allttjämnt högt även om en betydande minskning skett. Högre låg då endast Tensta och Rinkeby i Stockholm. Någon senare statistik finns inte. Brandbergen ligger inte särskilt högt vare sig 1985 eller 1987, vilket kan bero på att Brandbergens statistikområde förutom Haningehems hyresrätter även innehåller många bostadsrätter och småhus.

Sammanfattningsvis kan sägas att socialbidragskostnaderna och antalet socialbidragstagare har minskat i områdena efter Formators åtgärder. En del av minskningen tycks dock vara generell i alla nergångna bostadsområden. Socialbidragskostnaderna och antalet socialbidragstagare är trots minskningen allttjämt höga även efter det att Formator vidtagit sina åtgärder.

7.3.4 Antal barnfamiljer

Förändringen av antalet barnfamiljer är ett annat intressant mått på befolkningsförändringen. Ombyggnaderna till större lägenheter syftade enligt allmännyttan till att barnfamiljerna inte skulle behöva flytta från områdena när lägenheten blev för trång.

Förändringen av antalet barnfamiljer har studerats med hjälp av den regionala statistiken. Nettoflyttningarna av barn i åldern 0-6 år sedan 1985 utgör jämförelsevariabel och Granängsringen och Brandbergen jämförs med vad som hänt i några andra nergångna bostadsområden i regionen.

De ojämförligt största minskningarna av antalet barn har skett i Granängsringen och Brandbergen, som år 1989 båda ligger under index 1985. I jämförelseområdena har antalet ökat och samtligas index ligger över det de hade 1985. Detta trots att barnfamiljer med behov av större lägenhet skulle ges företräde i Valla och Brandbergen enligt överenskommelsen mellan KSB och Haninge kommun.

Förändring av index för antalet barn födda 1979-85 under åren 1985-89 (SLL Regionplane- och trafikkontorets områdesdatabas).

Index år	1985	1986	1987	1988	1989
Fittja	100	101,5	106,2	106,8	105,5
Albyslätten	100	106,0	117,4	126,0	132,7
Vårby Gård	100	102,3	103,1	103,4	103,6
Brandbergen	100	90,8	85,5	80,8	83,5
Granängsringen	100	86,6	84,3	80,2	83,9

Även i Huluäng gick utvecklingen enligt intervjustudien mot en minskad andel barn.

Sammanfattningsvis kan sägas att en oväntad och oförutsedd effekt är att antalet barn minskat påtagligt efter Formators åtgärder. Under samma period har barnantalet ökat i andra nergångna bostadsområden där ingen genomgripande ombyggnad skett.

7.3.5 Andel invandrare

Andelen invandrare har varit hög. Hur denna påverkats av omvandlingarna är intressant att mäta. Andelen invandrare mäts här både med hjälp av kommunal och regional statistik. Den kommunala mäter utländska medborgare och den regionala utrikes födda.

I Tyresö var andelen utländska medborgare högst i Granängsringen jämfört med andra bostadsområden i kommunen enligt den kommunala statistiken fram till 1987. Under perioden 1985-89 har andelen utländska medborgare enligt samma statistik stadigt sjunkit i Granängsringen. Den är dock år 1989 alltså 2,5 gånger högre än kommunens genomsnitt och näst högst av kommunens bostadsområden. Mellanbergsvägen, dit en markerad flyttström gått från Granängsringen, ligger sedan 1987 högre.

I Brandbergen har enligt den kommunala statistiken andelen utländska medborgare minskat en aning mellan 1985-88. Minskningen är marginell.

I Granängsringen har andelen utrikesfödda minskat påtagligt mellan 1986-89 medan den ökat i de flesta jämförelseområdena under samma period. 1989 ligger Granängsringen med sina 28,5 % lågt jämfört med exempelvis Fittja som har 58,6 % utrikesfödda.

I Brandbergen har andelen utrikesfödda ökat något under perioden precis som i de flesta bostadsområdena i den regionala jämförelsen.

I Huluäng minskade andelen boende med utländskt medborgarskap något under tiden 1984-88. Den hade dock i början av 1980-talet varit betydligt högre. Knappt hälften av lägenheterna var ju tomma när omvandlingen började. En stor del av dem som lämnat var invandrare som återflyttat till Finland i samband med att industrin intill permitterade.

Huluäng var trots den lilla minskningen under Formators omvandling alltså jämt invandrartätare än Jönköping i genomsnitt när NKBo tog över igen efter Formator.

Sammanfattningsvis kan sägas att andelen invandrare i de omvandlade områdena går mot en minskning. Andelen invandrare är dock betydligt högre än både regionala och kommunala genomsnittet, även efter Formators åtgärder.

7.3.6 De boendes inkomster

I Huluäng och Granängsringen hade utflyttarna enligt intervjuerna i genomsnitt lägre inkomster än inflyttarna. Detta bör avspeglas i statistiken.

Den regionala statistiken delar upp de boende i låg- respektive höginkomsttagare. I Granängsringen har låginkomsttagarna minskat och höginkomsttagarna ökat mellan 1986-88. I Brandbergen har låginkomsttagarna ökat en aning och höginkomsttagarna ligger lika mellan 1986-88.

Jämför man dessa bostadsområden med andra nergångna områden i regionen så befinner sig Granängsringen bland den tredjedel som har störst andel låginkomsttagare medan Brandbergen befinner sig bland den tredjedel som har minst år 1988. Brandbergens statistikområde omfattar även en hel del villor och bostadsrätter, vilket kan förklara den skillnaden.

Formators åtgärder har således endast marginellt påverkat områdenas låginkomstprofil trots att inflyttarna har högre inkomster än utflyttarna. Det beror antagligen på att de kvarboende har låga inkomster. Det beror troligtvis också på att utflyttarna inte enbart består av låginkomsttagare, även om medelinkomsten bland dem är låg.

Sammanfattningsvis kan sägas att områdenas befolkningssammansättning vad avser inkomsterna ändrats ganska lite. De förändringar som inträffat är att knappt hälften av dem som bodde där före Formators åtgärder bor kvar. De har ofta bott länge och är mestadels lågutbildade och låginkomsttagare. Inflyttarna har högre inkomster och högre utbildning än de kvarboende. De är också oftare pensionärer.

Utflyttarna tycks grovt sett bestå av resursstarka, resurssvaga och utslagna. Socialbidragskostnaderna och andelen socialbidragstagare sjunker något i områdena. De är dock alltså höga. Antalet barnfamiljer minskar påtagligt. Andelen invandrare går mot en minskning. Den är dock alltså hög. Områdena har kvar sin låginkomstprofil.

7.4 EKONOMI

7.4.1 Ombyggnadskostnad per lägenhet

Ombyggnadskostnaden per lägenhet i Huluäng var ungefär 250 000 kr/lgh.

Totala kostnaden per lägenhet för omvandlingen i Granängsringen var ungefär 530 000 kr/lägenhet. Inklusiv de 82 nybyggda ungdomslägenheterna på taken.

Ombyggnadskostnaden i Brandbergen ser för närvarande ut att vara ungefär 505 000 kr/lägenhet.

I Norrgårdsvägens första etapp (160 av 794 lgh) är ombyggnadskostnaden 590 000 kr/lgh.

7.4.2 Bostadsområdenas ekonomi

Ett stort problem i samtliga studerade fall var att ekonomin var dålig innan Formator anlätades. Ombyggnaderna har påverkat bostadsområdenas ekonomi, dock inte entydigt till det bättre.

NKBo:s eget åtgärdsförslag i Huluäng från år 1983 innebar investeringar på 11,8 Mkr. Formators kalkylerade investeringar i december 1983 låg på 10,7 Mkr. Ombyggnadskostnaden i Huluäng slutade år 1989 på drygt 73 Mkr.

Svenska Bostäder gjorde 1983 ett åtgärdsförslag för Granängsringen som bl a innefattade nya balkonger i söderläge och ombyggnad av entréer. Kalkylerad kostnad var 11 Mkr i 1990 års värde.

Formator engagerades i juni 1985 för att genomföra sitt åtgärdsprogram i Granängsringen. Enligt TYBO skulle nödvändiga insatser år 1985 kosta 132 Mkr. Detta kan jämföras med Formators kalkyl på 290 Mkr. Den innehöll lägenhetsombyggnader, förändringar av entréer, portiker, nya balkonger mm. Den slutliga ombyggnadskostnaden ligger 1990 på 525 Mkr. Projektkostnaden ökade snabbt. Den ökade utöver inflationen. Förutom själva ombyggnaden belastades projektet under 1986-87 med drygt 20 Mkr för s k "omedelbara åtgärder".

Granängsringens intäkter har ökat, främst tack vare höjningar av bostadshyrorna, som år 1990 ligger på 413 kr/m² för icke ombyggda lägenheter och över 600 kr/m² i fullt ombyggda. Genomsnittet för ombyggda lägenheter ligger på 503 kr/m². I Huluäng är jämförelsehyran 465 kr/m² och i Botkyrkabyggen 428 kr/m².

Granängsringens drifts- och underhållskostnader ligger i grova drag lika med Huluäng och Botkyrka under slutet av 1980-talet.

Kapitalkostnaderna väger tungt som en följd av de stora investeringarna i Granängsringen. Skuldsättningen ökade från 1183 kr/m² år 1985 till 4 290 kr/m² år 1988, jämfört med Botkyrkabyggens skuldsättning på 1 365 kr/m² år 1988. Den fortsätter att öka och kan beräknas sluta på över 8000 kr/m² år 1991.

Den största posten utgör de årliga räntekostnaderna. Dessa hålls dock delvis i schack av statligt räntebidrag. Dessa bidrag är kraftigast i början och trappas sedan ner en kvarts procentenhet varje år.

Sammanfattningsvis kan sägas att Granängsringen, när Formator lämnar över till TYBO, visar en lönsamhet, som bland annat gynnats av att endast lite betecknats som underhåll. Istället har så mycket som möjligt bokförts som investering. Dessutom har inget avsatts till underhållsfonder och endast mycket låga avskrivningar bokförts. Därtill hade hela kapitalkostnaden ännu inte träffat Granängsringen vid tiden för Formators avlämnande.

7.4.3 Ekonomisk utveckling

I prognoserna för Granängsringens ekonomi för 1991 antas att hyresnivån av marknadsmässiga skäl inte kan höjas mer än till 530 kr/m², vilket är ungefär 60 kr/m² högre än Stockholmstrakten i övrigt (Obs skattereformens inverkan inte inräknad). Vidare räknas lokalhyrorna upp med 6% per år. Granängsringens driftskostnader räknas upp med 6 % per år. Underhållskostnaderna höjs till fortfarande låga 60 kr/m². Under dessa förutsättningar kan Granängsringens resultat för 1991 förväntas bli negativt, trots gynnsamma antaganden.

Granängsringen skjuter avskrivningarna framför sig i sin redovisning. Det beror på press från hyresgästföreningen i förhandlingarna 1988 och 1989.

Varje år sker en upptrappning av räntekostnaden med 0,25% av den ursprungliga skulden. Sedan finns risken att riksdagen beslutar om extra upptrappning av den garanterade räntan, eftersom staten vill minska bostadssubventionerna. För Granängsringen slår sådant hårdare än mot andra områden.

Kapitalkostnaderna väger, som tidigare sagts, tungt som en följd av de stora investeringarna i Granängsringen. 1991 beräknas de sluta på över 8000 kr/m². Det är också oundvikligt att räntekostnaderna för Granängsringen skjuter i höjden.

Räntekostnaderna för 1992 kan uppskattas till 24-27 Mkr (ca 350 kr/m²), vilket ger en kostnadsnackdel i förhållande till andra SABO-områden med 100-150 kr/m².

Även med attraktiva lägenheter förefaller det osannolikt att detta skulle kunna kompenseras av hyreshöjningar, ty för en normaltrea skulle det erfordras 600-900 kr/månad i extra hyreshöjningar från en redan hög hyresnivå. Här beaktas ännu inte effekterna av skattereformen. Den kommer att höja drifts- och underhållskostnaderna med 15-20 %, vilket i sin tur ger ytterligare hyreshöjningar.

Förutom lånen till ombyggnaden har Granängsringen refinansierats, vilket innebär att huvuddelen av köpeskillingen från 1985 har finansierats med statligt bostadslån med fullt räntebidrag, 61 Mkr har lånats på detta sätt. De lån som gavs fastigheten i samband med uppförandet för 22 år sedan har sålunda kunnat ersättas under sin löptid med nya lån med större räntesubvention. En sådan finansieringsform kan självfallet verka prisdrivande vid fastighetsköp. Den förbättrar köparens kostnadsbild, men inte nödvändigtvis samhällets.

Sammanfattningsvis kan sägas att ekonomin tillfälligt ser ut att vara bättre efter Formators åtgärder men att den övergår till att bli sämre. Det är väl framför allt behovet av ändrad lägenhetsindelning som kan ifrågasättas. De ombyggnader som följt av den ändrade lägenhetssammansättningen är omfattande. Med dessa omfattande ombyggnadsåtgärder har man förmodligen ekonomiskt in-tecknat framtiden i bostadsområdena.

7.5 ATTRAKTIVITET

7.5.1 Omflyttning

Omflyttningen i termer av in- och utflyttade över tiden speglar områdets stabilitet och attraktivitet. Omflyttningen speglar emellertid också hur situationen är på bostadsmarknaden i stort. Omflyttningen har nämligen minskat överallt till följd av bostadsbristen i hela landet. Under senare delen av 1980-talet förändrades bostadsmarknaden från en överskottssituation till en bristsituation. Det innebär att det inte fanns några tomma lägenheter någon stans mot slutet av 80-talet. Detta har givetvis påverkat omflyttningen även i fallstudierna.

I början av 1990-talet tycks bostadsmarknaden åter igen gå mot en överskottssituation. Tomma lägenheter dyker upp här och var. De är dock ojämnt fördelade över landet än så länge. I Stockholmsregionen anses det inte finnas några tomma lägenheter i mars 1991.

Den regionala statistiken visar att omflyttningen minskat stadigt i de nergångna jämförelseområdena i Stockholmsregionen mellan 1985-89 medan omflyttningen i Granängsringen alltså var hög 1989. Det beror till viss del på att omflyttningen inom området varit hög under ombyggnaden. Det är svårt att göra jämförelser när det gäller omflyttningen i områden som evakueras och byggs om. I den regionala statistiken är nämligen flyttningar inom områdena med,. Denna statistik blir därför missvisande med FORMA-projektets definition på kvarboende.

Enligt kontraktbaserade uppgifter låg omflyttningen i Granängsringen år 1990 på ca 5 %. Det gjorde den även i Botkyrkabyggens Fittja och Alby det året. Detta antyder att Formators åtgärder inte påverkat omflyttningen i mätbara termer i den bristsituation som råder i Stockholmsregionen. Det är för tidigt att säga om Formators åtgärder påverkat omflyttningen i Granängsringen till att bli långsiktigt låg.

En kontroll av omflyttningen i Huluäng efter det att Formator lämnat över till NKBo visar att den var 29% år 1989 och 25% år 1990. Detta måste anses vara en ganska hög omflyttning. I Jönköping har bostadsbristen övergått i en överskottssituation.

Sammanfattningsvis kan sägas att det således finns anledning att fortlöpande hålla uppsikt över omflyttningen i områdena efter Formators åtgärder. En del tyder på att omflyttningen alltså kan vara hög.

7.5.2 Tomma lägenheter

Antalet tomma lägenheter utgör ett mått på bostadsområdets attraktivitet, som endast fungerar i en överskottssituation. I Huluäng var drygt hälften av lägenheterna uthyrda när Formator tog över ansvaret 1984. I Granängsringen var 5% outhyrda i juni 1985.

Tomma lägenheter borde inte uppstå i en bristsituation. Trots det förekommer ett antal stora, dyra outhyrda lägenheter i Brandbergen. Vad detta leder till på sikt beror på utvecklingen på bostadsmarknaden i regionen. Bostadsförsörjningsplaneringen är långsiktig medan konjunkturerna svänger snabbare. I situationer med bostadsöverskott riskerar alltid de minst attraktiva lägenheterna att bli outhyrda. Attraktiviteten kan då handla om faktorer som läge, storlek på lägenheterna och hyra samt andra brister och kvalitéer.

Sammanfattningsvis kan sägas att det råder ett visst uthyrningsmotstånd i områdena efter Formators åtgärder. Detta tycks hittills framför allt gälla de stora lägenheterna.

7.5.3 Service - områdeskontor

För att ta reda på om servicen blivit bättre i områdena när det gäller områdeskontor på platsen, lokalt engagerad personal och lokalt öppethållande jämförs dessa faktorer före och efter i de två områden som studerats och där Formators arbete avslutats.

Huluäng	Före	Efter
Områdeskontor på platsen	Nej	1 Formators f d lokaler på 127 m ²
Lokalt engagerad personal	Två fastighetsskötare på 323 lgh	En områdeschef och två fastighetsskötare på 292 lgh
Lokalt öppethållande	10 timmar/vecka	22 timmar/vecka inkl kvällsöppet en dag
Granängsringen	Före	Efter
Områdeskontor på platsen	Ja för Gr + 1280 lgh i 2RoK lgh	Formators f d lokaler på 265 m ²
Lokalt engagerad personal	15-20 pers på fyra bostadsomr 2130 lgh	11,5 pers på Gr:s 932 lgh
Lokalt öppethållande	30 timmar/vecka	38 timmar/vecka inkl kvällsöppet en dag

Den lokala bostadsförmedlingen som Formator hade hand om i Granängsringen har KSB tagit över igen. Avtalet mellan kommunen och KSB gällde bara för den tid som Formator var engagerat.

De nya serviceidéer som Formator infört är inte helt nya. I Brandbergen hade HSB sedan flera år en lokal reception med service och öppettider som i vissa delar överträffar de Formators. Där kunde de boende redan 1977 få hjälp med blomvattning, städning, hemsändning av varor, verktyg och liknande.

Sammanfattningsvis kan dock sägas att jämförelsen mellan servicen före och efter visar att den lokala servicen ökat i Huluäng och Granängsringen med avseende på lokalkontor, personal och öppettider. Mycket av det som satsades på Formators områdeskontor har kommit hyresgästerna till del även efter det att engagemanget avslutats.

7.5.4 Varför flyttar folk in respektive ut

Ett annat sätt att ta reda på om attraktiviteten och ryktet har förändrats på kort sikt har varit att fråga varför folk flyttar till respektive från bostadsområdena. Dessa svar är intressanta på kort sikt och ger en antydning om hur stabiliteten i områdena kan utvecklas på längre sikt.

De fem orsakerna, som av inflyttargruppen till Granängsringen anförts som avgörande skäl bakom flyttningen, är om de rangordnas efter hur ofta de anförts som skäl: En önskan att snabbt få bostad, hushållsförändringar, förmjelsearbetenas attraktionskraft, önskemål om eget kontrakt och slumpen.

De inflyttade till Granängsringen ville således framför allt ha bostad snabbt och fick tips om Granängsringen. I åldersklassen 21-30 år är de främsta skälen till flytten att få eget kontrakt, att man hört att det skulle gå lätt att få bostad i området samt att området ligger nära den förra bostaden. Bland 31-40-åringarna är det främst slumpen genom byte eller hushållsförändringar som fört dem till Granängsringen. 41-50-åringarna svarar ofta att hushållsförändringar, önskemål om att byta storlek på lägenheten, samt att de helt enkelt kunde få lägenhet i området varit avgörande för deras flyttbeslut. De över 50 år svarar många gånger att hushållsförändringar, slumpen(byte), närhet till förra bostaden samt att den nuvarande bostaden är mera centralt belägen, haft avgörande betydelse.

Inflyttarna i Huluäng med en bättre resurssituation flyttade dit i brist på annat medan inflyttarna med en sämre resurssituation önskade sig dit.

De viktigaste skälen till utflyttningen ur Granängsringen var att boendekostnaden var för hög. Därefter kom hushållsförändringar, för att få eget kontrakt och för att undvika omvandlingen. Bland utflyttarna ur Granängsringen ansåg de flesta att lägenheterna varit bra. En del av dem som bott i renoverade lägenheter ansåg att de bara fått den utrustning och renovering som borde ingått i normalt underhåll men ändå fick en väsentlig hyreshöjning. Drygt hälften av utflyttarna har flyttat till mindre lägenheter än de hade i Granängsringen.

I jämförelse med boendet i Granängsringen anser utflyttarna att de har det bättre nu vad gäller alla de boendeaspekter som de fått jämföra, nämligen lägenheten, boendekostnaden, huset, utomhusmiljön, förvaltningen och de sociala problemen i området. Drygt 70% av utflyttarna nämner att det finns saker de är glada att ha sluppit ifrån som exempelvis den höga boendekostnaden (18%) och de sociala problemen i Granängsringen (19%). Man bör då komma ihåg att utflyttarna har valts bland dem som flyttat mellan 1985-90.

Samtliga tillfrågade utflyttare från Huluäng ansåg i likhet med dem i Granängsringen att de fått ett bättre boende än vad de hade tidigare. Bland dessa utflyttare fanns även de som flyttade ut i början av omvandlingen med.

Sammanfattningsvis kan sägas att det ännu inte går att tydligt se om de omvandlade områdenas nya attraktivitet är ett avgörande skäl för inflyttning. Skälen för utflyttning antyder emellertid att den nya attraktiviteten ännu inte är så stor, främst beroende på de höga hyrorna.

7.5.5 Vad tycker de boende om valfriheten

De flesta som bodde i områdena före ombyggnaderna var enligt intervjuerna nöjda med sina lägenheter.

Valfriheten i Formators åtgärds paket rymmer etage-, terrass- och radhuslägenheter, vilka ofta är 4RoK och större. Valfriheten kommer också till uttryck i möjligheten att välja ett av flera tema-utföranden i lägenheten och att göra tillval i standarden. Denna möjlighet finns i alla lägenhetsstorlekar.

Formators målsättning när det gäller omfattningen av tema-lägenheter har kunnat utläsas ur ett protokoll från 1986. Där uttrycker Formator att 65% av lägenheterna borde bli tema och resten standard. Detta fall gällde Granängsringen. I verkligheten blev det 9%. Efter de första etapperna i Brandbergen har 10% valt tema. Från början fanns det nio olika teman i Brandbergen. De minskade till sex. Detta speglar i viss mån vad de boende tycker om den ökade valfrihet som tema innebär.

Det stora flertalet boende i Huluäng ansåg att omvandlingen för deras del inneburit vanligt underhåll. Någon standardhöjning eller valfrihet hade de inte upplevt. Ungefär hälften tyckte dock att möjligheten till tema-val var bra medan lika många tyckte att den var dålig. I Huluäng blev 26% temalägenheter. Valfriheten för andra och tredje generationen inflyttare i tema blir inte större än vid en standardlägenhet. Skillnaden är att de får högre hyra. Det går nämligen inte att tvinga hyresgäster att bo kvar tills ett valt tema är avskrivet. Däremot kan det bli nödvändigt att tvinga på nya hyresgäster ett dyrt tema som de inte vill ha. Detta har också påpekats som en nackdel av de boende i Huluäng.

Tre fjärdedelar av de nyinflyttade i Granängsringen bor i vanliga renoverade lägenheter medan resten bor i etage-, terrass-, ungdoms- eller radhuslägenheter. Inflyttarna har övervägande flyttat till 2:or, 3:or och 4:or. 15% av inflyttarna har gjort tematillval och 4% uppger att de uppmuntrats av Formator att välja temalägenhet.

Möjligheten att bo kvar i stora lägenheter efter omvandlingen har inte utnyttjats av barnfamiljerna, vilket var avsikten. Statistiken visar nämligen att antalet barnfamiljer minskat påtagligt i samband med Formators ombyggnader medan de ökat i andra nergångna områden där ingen omvandling skett.

NKBo var i Huluäng nöjt med att endast två lägenheter byggts om till 5RoK, eftersom man hade svårigheter att få dem uthyrda efter Formators utträde.

I Brandbergen går Formator i februari 1991 ut med annonser för att få ett antal stora lägenheter uthyrda. Där fanns då 28 stora lägenheter tomma. Det var 5:or och 6:or på 120-167 m² med en hyra på 7000 - 9 400 kr/mån med öppen spis och bastu. Därefter har hyrorna gått upp ytterligare. Detta är exempel på lägenheter som inte väljs trots att det råder en bristsituation i Stockholmsregionen.

Sammanfattningsvis kan sägas att den ökade valfrihet som Formators tema innebär inte utnyttjas i så stor omfattning som Formator tänkt sig. Även den valfrihet som de stora lägenheterna skulle erbjuda tycks inte vara så efterfrågad som Formator tänkt sig. Möjligen kan det bero på att hyrorna blir för höga.

7.5.6 Vad tycker de boende om områdenas anseende

Huluängs anseende har enligt de boende förbättrats under Formators tid som förvaltare. Människor med en bättre resurssituation flyttade dock till Huluäng i brist på annat medan människor med en sämre resurssituation önskade sig dit. De flesta inflyttarna menade att om bostadsmarknaden medgivit det, så hade de hellre flyttat till en annan bostad eller område. Huluäng kan därmed inte i september 1989 när Formator lämnade över igen till NKBo anses vara ett attraktivt bostadsområde i Jönköping. Omflyttningen är ju alltså hög. Anseendet har förbättrats och framtiden får utvisa om attraktionskraften fortsätter att öka eller inte. Anseendet måste uppenbarligen förbättras ytterligare om Huluäng ska betraktas som ett attraktivt bostadsområde i Jönköping.

Granängsringens anseende har förbättrats under Formators tid som förvaltare av området. En överväldigande majoritet av de kvarboende tyckte att anseendet var dåligt före omvandlingen. Nästan lika många tycker att det är bättre i september 1990, när intervjustudien gjordes. Flera påpekar dock att anseendet fortfarande är dåligt, men att det är på väg att bli bättre. De flesta utflyttarna ur Granängsringen anser ju i likhet med dem i Huluäng att de bor bättre efter flytten.

Bland inflyttarna till Granängsringen tyckte en tredjedel att anseendet var bra och en tredjedel att det var dåligt medan resten inte hade någon uppfattning. Mer än

hälften tänkte stanna en längre tid när de flyttade in. En tredjedel tänkte stanna mera tillfälligt. I båda grupperna har folk ändrat sig. Några som hade tänkt stanna en längre tid har ändrat sig för att de ansåg att boendekostnaden var för hög och att området var för "stökigt" socialt sett, att man längtade hem, att man skulle byta arbete eller att man var missnöjd med förvaltningen. Några få som hade tänkt stanna en kort tid har ändrat sig för att de trivs bra med bostaden eller att det småhus de tänkt flytta till blev för dyrt

Fyra av tio inflyttare anser att de "bytt ner sig" vad gäller de sociala aspekterna genom att flytta till Granängsringen. Anledningen till det kan vara att det gamla ryktet gör att man anser att det finns problem eller att uppfattningen är förankrad i egna upplevelser. Den bedömning de intervjuade gör har förstås sin utgångspunkt i var man bodde förut.

Sammanfattningsvis kan sägas att anseendet har förbättrats något en kort tid efter Formators åtgärder. Det är emellertid nödvändigt att attraktiviteten ökar ytterligare för att områdenas stabilitet på lång sikt ska säkras. Framtiden får utvisa om attraktionskraften fortsätter att öka eller inte.

7.5.7 Vad tycker de boende om hyran

Samtliga intervjuer gjordes före de stora hyreshöjningarna under början av 1991. Intervjuer är kanske inte så intressanta för att ge ett mått på hyran. Däremot har de boendes uppfattning om hyran förmodligen ett samband med deras intresse för att flytta och påverkar därmed områdets attraktivitet.

De boende i Huluäng ansåg inte att genomförda förändringar helt och hållet motiverade hyreshöjningen.

Hyresnivån i Granängsringen var i början av 1980-talet lägre än övriga Stor-Stockholm. I och med ombyggnaden har hyrorna höjts kraftigt och de passerade övriga regionen 1988.

Endast 16 % av de nyinflyttade i Granängsringen tycker att hyran är rimlig. En klar majoritet av de nyinflyttade tycker att hyran är för hög. Nästan alla nyinflyttade som bor i temalägenheter anser att hyran är för hög.

Bland de kvarboende i Granängsringen är uppfattningen att det mesta blivit bättre, även det som förut var bra. Ett viktigt undantag utgör dock hyran, som de flesta tyckte var bra före omvandlingen men som nästan lika många tycker har blivit sämre efter omvandlingen. Hyran har, om man får tro dem som skall betala den, blivit en tung börda för många, vilken de endast med svårighet kan bära. Särskilt

Haninge får högsta hyreshöjningen

Av BORJE KARLSSON

De 3 000 hyresgästerna hos Haninge hem får de högsta hyreshöjningarna i hela Stockholmsregionen. Tre rumslägenheter blir ca 900 kr dyrare i månaden.

Uppgörelsen i Haninge är en av de sista som träffas om årets hyror i de allmännyttiga bostadsföretagen i Stor-Stockholm. Nu återstår bara förhandlingarna med Danderydsbostäder. Tyresöbostäder och Armada i Österåker. Ett resultat väntas i början av nästa vecka.

Danderydsbostäder har begärt ett påslag med 183 kr per kvadratmeter från den 1 februari, ett av de högsta kraven i hela regionen.

Strandat i Nacka

I Nacka har förhandlingarna mellan Nacka hem och hyresgästföreningen strandat. Beslut om hyrorna fattas därför av hyresmarknadskommittén, som sammanträder i dag, fredag.

Haninge hem hade begärt lika mycket som Danderydsbostäder, men hyresgästföreningen lyckades pruta kravet med 44 kr kvadratmeter. Den

höjning som nu genomförs den 1 februari tas ut med 28,12 procent på nuvarande hyror, vilket betyder en genomsnittlig höjning med 139,44 kr per kvadratmeter.

Det är den högsta höjning som hittills godkants. Tidigare var, som DN redovisade i en tabell i tisdags, Vasbyhem värst med 130 kr kvadratmeter. I topp låg också Svenska Bostäder, Familjebostäder, Stadsholmen och Huga Bostäder med höjningar på mellan 123 och 126 kr kvadratmeter. Det betyder att tre rummarna blir ca 800 kr dyrare i månaden, en hundring mindre än i Haninge.

Skalet till de kraftiga hyreshöjningarna i Haninge är den omfattande ombyggnaden av lägenheterna i Brandbergen och Valla. Där ligger Haninge hem hela bostadsbestånd. För några år sedan ville HSB ombilda lägenheterna till bostadsrätter. Planerna fick skrivas av efter en stormig debatt. I stället fattades beslut om en genomgripande upp- rustning.

— Nu kommer räkningen, konstaterar Roland Sernlind, ombudsman på hyresgästavdelningen i Haninge.

— Kanske borde ombyggnaden ha begränsats, men när beslutet togs stod många la-

genheter outhyrda och underhållet var eftersatt. Läget var krisartat.

”För hög höjning”

Sernlind fortsätter — Höjningen är förstås alldeles för hög, men bostadsföretaget har gjort vad man kan för att begränsa den, till exempel genom att bara ta ut 90 procent av de normala varmekostnaderna.

I höjningen ingår, som i alla andra företag, ökade kostnader på grund av skatteomläggningen. För Haninge hems del betyder det 66 kr per kvadratmeter, nästan halften av hela hyreshöjningen. □

tycks detta gälla pensionärerna. Gemensamt för flertalet är också oron inför framtiden vad gäller hyresutvecklingen i Granängsringen. En majoritet av utflyttarna har också fått det bättre med avseende på boendekostnaden efter flytten.

Följande citat från tolv intervjuer i Brandbergen (K.E.) ger exempel på vad några boende med egna ord säger om sin oro för framtiden i Brandbergen.

"Det är klart att om hyrorna i Brandbergen skulle gå upp väldigt mycket mer än i övriga områden så får man väl börja fundera på om man skall flytta (bott i femton år). Men jag tror att de höjningar som kommer 1991 drabbar de flesta lika."

"Det är jättesvårt att få en mindre lägenhet. Den här bostaden är mycket dyr och jag skulle nog inte kunna klara av hyran om jag inte jobbade övertid så mycket som jag gör idag. Jag vill väldigt gärna bo kvar här om det finns möjligheter eftersom jag faktiskt trivs ganska bra här (bott i fyra år). Men jag vet inte hur det kommer att gå om hyran stiger alltför mycket."

"Jag vill bo kvar i Brandbergen (bott i sju år) men det är frågan om jag kan. Det finns nämligen ingen möjlighet om hyran skulle gå upp med säg 1000 kr eftersom jag redan har det knapert. Det var mycket dumt att ta bort så många smålägenheter, för vart skulle jag då ta vägen? Det fanns ju bara treor kvar. Inte törs jag skuldsätta mig och köpa en lägenhet vid mina år. Jag oroar mig faktiskt ganska mycket för vad som kan komma att hända i framtiden."

"Det kommer att bli väldigt dyrt att bo i området framöver och då är det ju frågan om det är värt att spendera tusentals kronor i månaden på en hyresrätt. Jag funderar på att köpa en bostadsrätt här ute. Det klarar jag nog ekonomiskt. Om jag inte får möjlighet att köpa en bostadsrätt i Brandbergen stannar jag nog ändå kvar här (bott i tio år)."

"Jag har en relativt skaplig pension och borde kunna bo kvar utan problem. Jag har allud trivts bra i Brandbergen (bott i elva år). Även innan Formator tog över."

Jag bor här så länge jag kan (bott i sju år). Jag lever inte i marginalen så lite utrymme finns det nog för mig att bo kvar."

"Jag är osäker på om jag har råd att bo kvar trots att min dotter trivs väldigt bra här. Vi lever båda på min inkomst och jag jobbar inte heltid. Om hyrorna går upp kraftigt så vet jag inte vad jag skall göra. Jag måste få en mindre lägenhet snart, annars får jag kanske plocka ut min dotter från fritids. Då sparar jag 400 kronor i månaden."

"Visst skulle vi kunna bo kvar rent ekonomiskt men vi tänker flytta så snart som möjligt. Åtminstone innan vår dotter börjar skolan."

"Hyran får inte skena iväg för mycket, då kan det bli problem. I värsta fall får vi se oss om efter en mindre lägenhet, även om det kan vara svårt att komma över en sådan."

"Jag säger som alla andra. Om det skulle bli dyrare att bo så får man dra in på annat "

"Jag har inget emot Brandbergen som bostadsområde men min önskan efter ett eget hus är starkare än viljan att bo kvar. Vi har lite på gång. Det kan bli flytt inom ett par år. Några ekonomiska hinder finns inte."

Fallstudierna visar att en otrygghet, som tidigare handlade om inbrott och störande grannar tycks ha övergått i en otrygghet som handlar om möjligheterna att bo kvar. Missnöjet med de nuvarande hyresnivåerna är utbrett och mycket starkt bland de boende.

7.5.8 Vad tycker de boende om de sociala förändringarna

De flesta kvarboende i Granängsringen upplevde att stölder var stora problem tidigare. De flesta tycker sig märka att stölder och skadegörelse minskat. De boendes ansvarstagande för vad som händer i området anses också ha ökat.

Vissa sociala förhållanden, som störningar från andra lägenheter eller trappuppgångar samt stämningen i området, var enligt de boende tillfredsställande före omvandlingen. Dessa förhållanden har emellertid blivit ännu bättre.

Andra sociala förhållanden som hemkänslan i området, kontakten med grannarna och möjligheten att vistas ute utan rädsla för att bli ofredad var bra eller mycket bra före omvandlingen. Dessa förhållanden har också blivit ännu bättre efter omvandlingen. Även om en majoritet av de boende i Granängsringen inte kände någon rädsla för att vistas ute i området före omvandlingen så anser en tredjedel att det blivit bättre och att rädslan över att vistas ute på kvällar och nätter har minskat.

De nyinflyttade i Granängsringen är mestadels inte heller rädda att vistas ute. Däremot anser en del, trots de stora förbättringarna i förhållande till tidigare, att det fortfarande förekommer stöld och skadegörelse i området. De inflyttade nämner att det förekommer stölder i källarförråden. De anser i likhet med de kvarboende att källarförråden måste bli ännu säkrare.

Föreningslivet var inte särskilt aktivt före omvandlingen i Granängsringen och har minskat ytterligare. Varken de kvarboende eller inflyttade har någon vidare uppfattning om kvarterslokalerna. Det beror på att de sällan nyttjar dem. Föreningslivet har de i likhet med kvarterslokalerna ingen åsikt om, eftersom de sällan eller aldrig deltar i detta.

Den kontaktkommitté som fanns före omvandlingen i Granängsringen upphörde enligt hyresgästföreningen i och med ombyggnaden. Trots stora ansträngningar har det varit svårt att få igång någon aktiv kontaktkommittéverksamhet i Granängsringen efter omvandlingen.

De nyinflyttades uppfattning om grannkontakter och hemkänsla är att båda är bra. En del av de nyinflyttade har dock så liten kontakt med andra boende att de saknar uppfattning om de boendes ansvarstagande i Granängsringen.

I Huluäng ansåg de boende att den viktigaste sociala förbättringen var förändringen av befolkningssammansättningen. En klar majoritet ansåg också att en förbättring var att skräp, klotter och skadegörelse minskat samt att gravt störande personer flyttat. Vissa störande bodde dock kvar och ansågs ha bättrat sig, även om de inte lyckats helt. Grannstörningarna hade i varje fall minskat. Grannkontakterna och stämningen i området hade däremot inte förändrats.

Sammanfattningsvis råder det samstämmighet bland de boende att det skett sociala förbättringar i områdena, framför allt genom minskningen av störningar och störande. Endast en svag utveckling eller en försämring av föreningslivet tycks ha skett. Skälet till att föreningslivet inte har påverkats lika mycket till det bättre som minskningen av störningarna kan eventuellt bero på den stora forcerade omflyttningen.

Följande citat från tolv intervjuer i Brandbergen (K.E.) får ge exempel på vad några boende med egna ord tycker om de sociala förändringarna.

"Nu kan man i alla fall gå ut på kvällarna utan att riskera att hamna i bråk "

"De har rensat mycket och det märks. Visserligen tror jag att det finns en del narkotika-problem kvar i området. Om Formator inte tagit över så hade jag aldrig flyttat hit ut med min familj."

"Formator har inte lyckats få det lugnt i området. Man ska nog inte gå ut på kvällarna om man kan undvika det. Då kan man möta hotfulla gäng. Det är småkillar egentligen, så dar 10-12 år gamla, men de är många."

"Jag är positiv till Formators arbete med att få bort de störande, även om jag undrar en del över vart alla dessa tagit vägen. Det är klart att det är bra för oss som bor här om Formator kastar ut dem, men någonstans måste ju folk bo."

"Jag har själv aldrig råkat ut för störande personer, men jag tror Formator är ganska bra på att hålla ordning på de människor som uppträder störande "

"Jag, som bott här i sex år har aldrig haft besvär med störande grannar, även om jag numera bor ganska lyhört."

"Jag tycker det är obehagligt att Formator uppmanar de boende att anmäla varandra om de blir störda. Vem som helst kan råka störa, och det är dumt att man skall få en anmälan på halsen bara för det."

"De gamla husen var inte så slitna att de inte kunde användas, men omvandlingen var i alla fall nyttig på det sättet att man rensade området från sociala problem och på så sätt fick ordning på det. Formator har tagit i lite väl mycket. Kanske hade det räckt att göra förråden säkrare, stänga av husen för obehöriga samt upprätta någon slags kontroll på människor som inte sköter sig."

"Jag är positiv till att Formator rensat bort en del orosmoment från området. Dessa ställde till med en del problem tidigare."

"Det bästa med omvandlingen är att området numera är lugnt och fint och att jag törs gå ut utan att behöva vara rädd för att bli antastad."

"Formator har tagit bort flumet här. Att man kunde bo i sju åtta månader utan att betala hyran. Eller att man kunde ha fester dygnet runt utan att någon ingrep."

"Visst är det liv ibland nu också, men det är mer normala störningar. Jag tror inte att störande personer har lika lätt att få bostad här nu som tidigare."

"Formator är bra på att ta hand om störande personer. Formator är väldigt omtalade för att vara hårda, men det tycker jag behövs för annars blir det aldrig någon ordning på dem som stör. Vi som inte stör ska inte behöva vara rädda för att gå ut på gården eller för att låta våra barn leka på gården. Många av dem som bråkat ser jag inte mer, säger en som bott i området i fem år."

"Jag är nöjd med Formators sätt att handskas med sociala problem. Det fungerar perfekt. Formator har sådan auktoritet. Men jag tycker inte man ska gå till Formator det första man gör. Jag har en granne som brukar leva om lite grand, men då brukar jag själv gå ner och snacka med honom, och det har fungerat bra. Jag tror att man blir registrerad om Formator blandas in och det tycker jag är onödigt. Det är ganska lugnt i husen numera, säger en som bott i området i tio år. Eftersom Formator kastade ut alla sociala problem vid ombyggnaden. Men problemen är inte lösta. Formator har bara flyttat på dem."

"När jag hyrde den här lägenheten sade Formator att det skulle vara en viss exklusivitet i de här husen. Jag är inte högfärdig, men som äldre vill man ha lite frid och ro runt knutarna, och så är det ju faktiskt inte här. Jag är besviken på att det bor barnfamiljer alldeles inpå min egen bostad."

"Jag har inte något emot utlänningar, men det bodde mycket sådana här förut, och de kastade ut allt sitt skräp genom fönstret så det var skräpigt överallt. Det bästa med omvandlingen är att de fått hit lite bättre hyresgäster, säger en pensionär som bott i området sex år."

"Min stora huvudvärk är störande grannar. I det avseendet tycker jag att Formator är lite väl slappa. De kan inte få tyst på mina grannar som lever om ganska rejält ibland."

"Jag hade grannar som festade flera dagar i veckan. De väsnades otroligt mycket eftersom de söp så hemskt, men till slut blev det olustigt för det lät som om de höll på att ta livet av kvinnan som bodde där. Nästa dag ringde jag till Formator och de sade att om det hände igen så skulle jag ringa Securitas så fort som möjligt. Mycket riktigt så började de festa igen på fredagen, och då ringde jag Securitas och precis när Securitas svangde upp mot porten såg jag hur en av dem som var inne hos grannen tippade över balkongen och ner i buskarna. Så blev de liksom tagna på bar gärning. Sedan flyttade de ut. Jag tror att de blev vräkta."

7.5.9 Vad tycker de boende om förvaltningsförändringarna

Formators förvaltningsförändringar som berörs här rör städnings- och ordningsarbetet, 24-timmarsgarantin, servicen och personalen på områdeskontoret samt informationen till de boende

7.5.9.1 Städning och ordning

Formator lägger stor vikt vid att det ska vara rent och snyggt i både trapphus, utemiljöer och andra utrymmen. Detta uppskattas av de boende.

Det som enligt de boende i Granängsringen var mycket dåligt i förvaltningen före omvandlingen var just skötseln av hus och utemiljöer. Detta har blivit bättre. Skrap plockas bort med tätare intervaller. Det är rent och snyggt.

Följande citat från tolv intervjuer i Brandbergen får ge exempel på hur några boende uttrycker sin uppfattning om städnings- och ordningsarbetet:

"Vi får nog minsann veta hur vi ska sköta oss. Vi ska betala hyran i tid. Vi ska vara tysta på kvällarna och inte spela stereo. Vi ska helst ha deras blomlådor på balkongen. Vi ska ange våra grannar om de gör någonting dumt. Vi ska ange dem som springer i rabatten osv. Sedan är de väldigt bra på att tala om vad allting kostar och att vi kommer att få betala för det som vi ställer till med".

"Min lugna och skötsamma syster bodde här förut. Hon brukade ha fest en gång om året på sin födelsedag. Det bar sig inte bättre än att någon ringde till Formator och klagade. Då skickar Formator ett ilsket brev där de talar om att om hon inte bättrar sig så kommer hon att bli vräkt".

"Jag tycker det är bra att Formator talar om vad det kostar att krossa fönster t ex".

"Städningen fungerade dåligt i början, men nu är det oftast rent i trappen"

"Städningen är tipp-topp".

"Städningen i trappan fungerar jättefint, fem dagar i veckan. På gårdarna är det också väldigt rent och prydligt och tvätstugan är tipp-topp- men den är det vi boende som sköter".

"Städningen fungerar prickfritt. Om man t ex lämnar en cykel i trappan så plockar de bort den och sedan får man gå ner till kontoret och kvittera ut cykeln mot en avgift. De är också ganska hårda mot dem som parkerar fel, och det tycker jag är bra. Formator kunde tom vara ännu hårdare i vissa avseenden".

"Jag tror att det är bra för stökiga personer att få veta vilka regler som gäller så att de kan skärpa sig. Annars åker de ju ut. Formator är hårda men absolut inte orättvisa"

"Städningen av inom-och utomhusmiljöer fungerar ganska bra. Det tog ett tag innan städningen började fungera, med nu är det rent och snyggt här".

"Formator kunde vara ännu hårdare i vissa fall. Det gäller t ex skötseln av tvätstugorna. Många grisar ner ganska ordentligt när de tvättar. Sedan kunde de vara lite hårdare mot dem som ställer cyklarna i trappen".

"På en punkt har de varit särskilt hårda, och det gäller parkeringen. De har överlåtit övervakningen till ett vaktbolag som är rena hyenorna. De har den regeln att de ger felparkerade bilar böter efter fem minuter. Om man varit och handlat och ska upp med sakerna på sjätte våningen så hinner man inte på fem minuter"

"Fastighetsskötseln fungerar bra. Man ser ju ungdomar nästan varje dag som springer och plockar skräp".

"Trots att Formator informerar om rökförbud i hissen så är det ingen som bryr sig om det".

"Jag fick en rejäl bunt med regler och föreskrifter när jag flyttade in i min nya lägenhet. Jag anser dock att det är nödvändigt eftersom vissa inte kan sköta sig. Informationen var

Jag anser dock att det är nödvändigt eftersom vissa inte kan sköta sig. Informationen var överflödig för min del, men det finns ju många utlänningar här som inte känner till vilka seder vi har här i landet".

"Det är bra att Formator informerar om gällande ordningsregler. Ja eftersom det finns många utlänningar här, och alla vet inte vilka seder som gäller här i Sverige. Bara en sån sak som att informera om att man inte får lämna ut portkoden till vem som helst. Det är inte alla som tänker på det".

"Jag är nöjd med Formators snabba ryck när det gäller att åtgärda fel som uppstår i hus eller lägenheter. Det är nästan så att man ibland tycker att de är för överambitösa. De har ju exempelvis massor med personal som går omkring och plockar papper i området"

"Jag är särskilt nöjd med de nya tvättstugorna och systemet med tvättlås. Det var bra att Formator installerade portkoder till varje hus. Så att man slipper få in en massa konstigt folk".

"Jag är lite besviken på Formators pekpinningar. De använder sig av en taktik som jag ofta stöter på i andra sammanhang. För att undvika att pricka en enskild person så blir de generella när de ska tala om för oss att någon har misskött sig med den fromma förhoppningen att den skyldige skall bättra sig. Jag är inte en person som ställer till med elände, men ändå så får jag veta att jag måste bättra mig"

"Jag är stolt över Formators sätt att sköta fastigheterna i området. Det kommer t o m folk utifrån som blir lite chockade över hur fint det är här. Men vi som bor här sköter oss väldigt bra, eftersom vi får betala för all åverkan som görs i området"

"När man är lite äldre som jag så tycker man inte att man ska slänga papper omkring sig eller förstöra planteringar men jag tror det är nödvändigt att Formator blir lite hårdare när det gäller ordningsreglerna. Att de t ex påpekar för barnfamiljerna att de ska hålla efter sina ungar så att de inte springer sönder planteringarna"

"Jag vet att de som inte betalar hyran i tid inte får någon hyresavi nästa gång. De får gå ner på kontoret och hämta avin, och då passar Formator på att låxa upp dem".

7.5.9.2 24-timmarsgaranti

I Huluäng tillfrågades de boende om 24-timmarsgarantin (se förklaring sid 43). Den minoritet som utnyttjat den ansåg den bra.

De boende i Granängsringen var nöjda med Formators snabbhet att rätta till

redan före. Möjligheten har dock förbättrats ytterligare genom 24-timmarsgarantin och områdeskontorets förlängda öppettider, menar de. Även de nyinflyttade i Granängsringen tycker övervägande att både service och omtanke från Formators sida är bra.

Formators löften om 24-timmarsgaranti har upplevts som en utmaning hos allmännyttan. Idag är allmännyttan nästan lika snabb eller snabbare som Formator var i Granängsringen när det gäller att åtgärda fel. Både i Familjebostädernas Rinkeby och i TYBO:s övriga bestånd klarar allmännyttan att åtgärda anmälda fel nästan lika bra eller bättre än Formator (Kvalitetsanalyser i SABO-företag 1989).

Följande citat från tolv intervjuer i Brandbergen (K.E.) får ge exempel på hur några boende upplevt felanmälandet och 24-timmarsgarantin.

"Om man kommit överens om att de skall komma och titta på en sak i lägenheten en viss tid händer det ofta att de inte kommer alls. De ska ju dessutom åtgärda felen inom 24 timmar, men det händer nästan aldrig. 24-timmarsgarantin var bara en tidningsanka"

"Mitt fönster har blivit sönderkastat flera gånger, men det har sällan blivit åtgärdat inom 24 timmar som de lovar. En gång fick jag faktiskt vänta i tre veckor på att få ett nytt fönster installerat".

"Om det någon gång är fel på tvättmaskinen eller om porten inte går i lås någon dag så kommer de med en gång och åtgärdar felen".

"Först av allt så kan jag nämna att felanmälan fungerar uselt och det beror bl a på att det är svårt att komma fram på telefon till de personer som ansvarar för denna. Man fastnar helt enkelt i växeln. Låset till garageporten, lysrören i garaget och dörren till tvättstugan gick samtliga sönder, men det tog månader innan de felen blev åtgärdade"

"Någon gång när jag anmält fel så har de sagt att det inte finns något fel i lägenheten utan att det är mig det är fel på".

"Jag kan nog säga att 24-timmarsgarantin inte fungerar, och den har aldrig fungerat. Jag kan ge många exempel på detta. Vi hade t ex hissen stående under en lång period eftersom Formator inte klarade av att reparera den. Sedan har jag flera gånger begärt att jag skall få ljus i trappen utan resultat. Det är alltid så i ett byråkratiskt system där det finns en chef i toppen och en lång rad personer rangordnade under honom som inte kan fatta några avgörande beslut".

"När hissen var avstängd i ett par veckor så frågade de oss om vi ville bo någon annans under tiden. Och vi som inte ville flytta på oss fick hyran nedsatt under den tid som hissen inte fungerade".

"Spisplattorna fungerade inte riktigt bra, men dem bytte Formators hantverkare ut med en gång när jag sade till. Likadant hanterade de mina skalrande ruor snabbt och effektivt".

"Om det någon gång är fel på tvättmaskinen eller om porten inte går i lås någon dag så kommer de med en gång och åtgärdar felen".

"Någon gång har huvudsäkringarna gått och en gång hände det på kvällen. Men felen har alltid blivit åtgärdade tämligen omgående".

"Ibland kan det vara svårt att komma fram på telefon när jag ska göra felanmälan".

"Jag är medveten om att Formator säkert har mycket att stå i, men byråkratin är icke desto mindre för stor. Det är lätt att ärenden sjabblas bort eftersom systemet för ordregivningen är hierarkiskt där den ena ger order till den andra, och det gör att de har svårt att hålla det där med 24 timmar".

"Det tar för lång tid för Formator att åtgärda skadegörelse, vilket gör att denna ökar i omfattning. Det är på det sättet att om någon skadar en sak så gör nästa likadant. Det är som en smitta som sprider sig. Därför är det viktigt att all skadegörelse åtgärdas snabbt".

"Om man undantar de fel som uppstår i lägenheten eller på annan plats i fastigheten så tycker jag att det löpande underhållet av såväl utom- som inomhusmiljöer sköts tillfredsställande. Nu är ju detta så nytt att de inte behövt ta itu med några omfattande underhållsinsatser ännu".

7.5.9.3 Service och personal

En viktig förbättring i förvaltningen i förhållande till tidigare tyckte de boende i Huluäng hade skett i kontakten mellan förvaltare och hyresgäst.

Svenska Bostäders förvaltningspersonal i Granängsringen ansågs hyfsat bra. Enligt de kvarboende är Formators personal endast något bättre, vilket är ett svagt resultat.

Hyresgäster som uppfattat Formators personal som hjälpsam och trevlig förekommer dock i större utsträckning än hyresgäster som blivit stramt och ovänligt bemötta. Förvaltningspersonalens attityd mot hyresgästerna upplevs dock inte som entydigt positiv.

De som i Granängsringen upplevt att Formators attityd och servicekänsla är bättre nämner inte sällan när de skall motivera sin ståndpunkt att de snabbt och bra fått hjälp då de behövt sådan, eller att de blivit vänligt bemötta på områdeskontoret.

De som däremot tycker sig märka en försämring hos Formators personal har märkligt nog gjort erfarenheter av precis motsatt slag. Några tycker att de aldrig får hjälp med sina problem, andra säger sig ha blivit nedlåtande och ibland lite föraktfullt bemötta av personalen på områdeskontoret.

När det gäller trivseln och det vänliga bemötandet tycks både Familjebostäder i Rinkeby och övriga TYBO lyckas bättre än Formator i Granängsringen. Däremot lyckas Formator bättre med att hålla området mera välskött (Kvalitetsanalyser i SABO-företag 1989).

Följande citat från tolv intervjuer i Brandbergen (K.E.) får ge exempel på hur några boende bemöts av personalen

"Vissa är trevliga, men en del är stroppiga och otrevliga".

"Formators personal bemöter mig för det mesta korrekt".

"I början var de kanske lite nonchalanta och spydiga ibland, men nu är det inga problem"

"En del är bra, andra är mindre bra".

"Man blir jättebra bemött när man är nere på kontoret. Visst finns det någon enstaka surpotta, men om man är trevlig själv blir man oftast trevligt bemött".

"Jag tycker att jag ofta blir illa bemött eftersom jag klagade i början".

"Jag tror att Formator tappat ansiktet lite. De har växt som administration istället för att växa som verksamhet. De har en massa folk som sitter och vänder på papper och väldigt få som går runt och arbetar. Vissa personer fungerar endast om du går på deras chef och klagar. Jag tror att servicen var bättre från början".

"När man har ärenden till Formator så möts man ofta av en ganska stram attityd. Men ju högre upp i hierarkin man kommer desto vänligare blir man bemött"

"Visserligen är bostadskonsulenterna trevliga, men de övriga kan vara ganska otrevliga"

7.5.9.4 Information

Formators information når alla, även de som uppför sig väl. Detta kan i längden upplevas som tröttsamt och negativt för personer, som uppfattar det som "Formators pekpinningar". Detta ger en indikation om att det kan finnas "en optimal gräns" i arbetet med att få folk att uppföra sig bättre, om det inte ska påverka trivseln negativt. Formators informations- och ordningsarbete har nämligen uppfattats olika bland hyresgästerna.

Följande citat från tolv intervjuer i Brandbergen (K.E.) får ge exempel på vad några boende tycker om Formators information.

"De informerar oss om hur vi ska hantera saker och ting, t ex sophanteringen, städningen av tvättstugan osv."

"Jag är lite besviken på Formators pekpinningar. De brukar säga att det kostar 400 000 kronor när barnen springer i rabatterna, och att man ska kontrollera att folk inte kastar PET-flaskor i sopnedkastet. Jag tycker att all denna information är ganska irriterande".

"Formator är inte bra på att tala om vad de tänker göra, men de är väldigt bra på att tala om vad de har gjort. Sedan är de väldigt bra på att tala om vad allting kostar och att vi kommer att få betala för det vi ställer till med. Man bara suckar och kastar bort alla pekpinningar som kommer i brevinkastet. Deras interna TV-kanal har jag också kopplat bort. Jag orkar inte se den längre".

"De skickar ju ut budgeten var tredje månad, och sedan brukar det sitta lappar i hissen om något särskilt ska hända. Jag tycker emellertid att de blivit sämre på att dela ut skriftlig information till oss boende. De förutsätter att vi tittar på deras informationskanal varje dag men det kan man ju inte kräva av folk att de ska göra"

"Jag är nöjd med Formators metoder att få ut sin information till de boende. Det fungerar bra, får man nog säga. Ofta sitter det lappar i hissen. Det är väl bara det att man måste titta på deras informationskanal. Det brukade jag försöka göra förut".

"Allting handlar ju om pengar. De informerar oss om om hur vi ska hantera saker och ting, t ex sophanteringen, städningen av tvättstugan osv. Det är säkert för att få ner kostnaderna. De har sin informationskanal och där får man faktiskt bra information"

"Formator är bra på att föra ut information till de boende. Jag brukar titta på den där TV-kanalen. Där står allt man behöver veta. Jag har t ex aldrig blivit överraskad av att varmtvatten varit avstängt. Men visst märker man på informationen att Formator gärna vill hålla ordning på oss boende. Att barnen inte ska springa i rabatterna osv"

"Jag tycker att Formator ger bra information om sådant som rör boendet. Men jag är inte så förtjust i att en stor del av informationen förmedlas via intern-TV. Man måste sitta en kvart och titta på de där blädderbilderna. Sedan kanske inte alla har lust att sitta och stirra på den där kanalen varje dag. Jag tycker inte att det är någon bra metod"

"Den information som finns uppsatt på anslagstavlor eller som sänds ut via inter-TV är ofta inaktuell. Det tyder på att det inte är någon som kontrollerar vilken information som sänds ut. Det borde stå utsatt när informationen är tillkommen så att man vet om den är aktuell eller inte och vart man ska vända sig med eventuella frågor".

"Jag är nöjd med det sätt på vilket Formator informerar sina hyresgäster om sådant som rör boendet. Man får reda på allt, om sotning t ex. Men boendekanalerna tycker jag rullar för fort. Man hinner inte läsa när hela rutan är full av text".

Som en sammanfattning av avsnittet om vad de boende tycker om förvaltningsförändringarna kan sägas att de boende överlag tycker bra om Formators förvaltningsförändringar.

Att det är städat och snyggt upplevs enbart positivt. Att Formator håller ordning och reda är de allra flesta enbart nöjda med. Personalens attityd gentemot de boende tycks variera. Informationen om hur man som boende ska uppföra sig kan upplevas tröttsam av dem som anser att de redan uppför sig bra.

Det gäller uppenbarligen att inte gå för hårt fram. Ordningsarbetet är en grannliga uppgift. Människor har olika normer och toleransnivåer. Överskrids en optimal gräns kan förvaltningen ur den aspekten tydligen upplevas negativt.

8 VIDARE ASPEKTER

Omvandlingarna leder till effekter och konsekvenser som bara delvis inträffar i de av Formator omvandlade bostadsområdena. De vidare aspekter som kommer att beröras här, utan att de för den skull studerats i detalj, handlar om omflyttningen av resurssvaga hushåll, övertagandet av förvaltningen efter Formator och lånesystemets inverkan i samband med ombyggnaderna.

8.1 OMFLYTTNING AV RESURSSVAGA HUSHÅLL

Det finns en överrepresentation av resurssvaga hushåll bland utflyttarna (se avsnitt 7.3.2). Resurssvaga hushåll definieras här som de som flyttar till okänd hemvist enligt kyrkoböckerna, de som är varnade eller vräkta enligt kontraktspärmarna och de som flyttar till närbelägna nergångna bostadsområden byggda under miljöprogrammet.

Att i detalj ta reda på vad som händer med de resurssvaga hushållen ryms inte i detta forskningsprojekt. Här har endast en översiktlig studie kunnat göras.

Granängsringens varnade eller vräkta hushåll spreds ut över Tyresö, Stockholmsregionen, övriga landet och utlandet. För Stockholmsregionens del innebar spridningen att TYBO:s 80-talsområden, Stockholms innerstad och de norra förorterna fick ta emot endast ett fåtal. Medan Stockholms södra förorter och övriga Tyresö fick ta emot de flesta.

Över hälften av utflyttarna som stannat kvar i Tyresö har flyttat till annan hyresrätt inom allmännyttan. Flest till Svenska Bostäder, därefter till TYBO och Familjebostäder. De som flyttat till närbelägna nergångna bostadsområden i Tyresö (Svenska Bostäders Mellanbergsvägen, Granitvägen och Granbacken och Familjebostäders Sikvägen) utgör 6 % av de utflyttade hushållen, som hade kontrakt i Granängsringen.

Bostadsförmedlingen har bara hjälpt en tredjedel av dem som flyttat till annan hyresrätt i Tyresö. Resten har löst sin nya bostadsfråga på egen hand. Genom byte, andrahandsboende eller inneboende. Vid en kontroll på bostadsförmedlingen visade det sig att mindre än hälften av de utflyttare, som flyttade till annan hyresrätt förmedlad i Tyresö, bor kvar 1990. Resten har flyttat vidare. De två tredjedelar som flyttat till annan hyresrätt i Tyresö och klarat sin nya bostadsfråga på egen hand, har förmodligen inte fått ett stabilare boende än de som förmedlats en lägenhet.

I en utredning inom socialförvaltningen i Haninge studerades 69 akter på människor med sociala problem, som flyttat från Brandbergen 1/7-85 - 31/12-86. Av dessa hade 34 flyttat till Handen, 19 till Jordbro och 16 till Västerhaninge.

Studierna av utflyttarna i Huluäng indikerar att utflyttare med dålig ekonomisk situation tenderade att hamna i allmännyttiga miljonprogramområden i Jönköping, som inte genomgått samma omvandling som Huluäng, nämligen Råslätt, Öxneshaga och Österängen. Medan utflyttare med god ekonomisk resurssituation tenderade att bosätta sig i attraktiva bostadsområden. De som flyttat till Råslätt hade till exempel 20% lägre taxerad inkomst än övriga utflyttare ur Huluäng.

Studier av utflyttarna från Valla bekräftar resultaten från Granängsringen och Huluäng.

I Huluäng ledde Formators åtgärder till att åtminstone fyra av socialtjänstens klienter måste flytta på grund av att de inte ansågs passa i området. Bland utflyttarna från Norrgårdsvägen befinner sig de mest störande i containerbostäder i kommunen.

Kan man ur detta material svara på frågan om resurssvaga hushåll bara flyttas runt? Sker en spridning eller koncentration? Eftersom vi inte följt vad som hänt varje resurssvagt hushåll kan vi inte med säkerhet säga något om det. Vad vi däremot med säkerhet kan säga är, att det finns en hel del resurssvaga hushåll bland utflyttarna. De inkluderar med säkerhet en del störande, en del missbrukare, en del socialbidragstagare och en del andra, sannolikt även invandrarfamiljer med barn. Dessa resurssvaga har givetvis tagit vägen någon stans. De flesta inte alltför långt bort från där de bodde förut.

Utflyttarströmmarna från Brandbergen har varit för stora för att kunna mätas manuellt. Det finns dock anledning anta att de till viss del har gått i samma riktning som från Valla. Valla omvandlas också av Formator. Bland utflyttarna från Valla, som stannat kvar i kommunen, syns en tydlig ström till Jordbro och Handen. Båda är allmännyttigt ägda, icke omvandlade bostadsområden från miljonprogrammet. Där har också socialbidragskostnaderna ökat enligt den kommunala statistiken. Detta indikerar att det är resurssvaga som flyttat dit.

Sammanfattningsvis kan sägas att mycket tyder på att de resurssvaga utflyttarna flyttar till andra nergångna bostadsområden i närheten. Det finns också en del bland utflyttarna som inte bor länge på varje plats. Formators åtgärder kan således påskynda flyttrörelserna bland resurssvaga hushåll. Huruvida hushållen sprids eller koncentreras går inte att svara på utifrån FORMA-projektets studier. En viss spridning skedde i förhållande till tidigare boende. Om det blir nya koncentrationer dit de flyttar, bör studeras i ett särskilt projekt.

8.2 ÖVERTAGANDE AV FÖRVALTNINGEN EFTER FORMATOR

8.2.1 Kunskapsförlust i skarven

Formator förvaltar under flera år, hyr ut och har i de flesta fall ansvaret för ombyggnadsåtgärderna i områdena. Allmännyttan vet inte exakt vad som händer i områdena under denna tid. När det är dags för allmännyttan att ta över har ombyggnadskostnaderna rasat i höjden.

Det har varit dyrt för allmännyttan att ha Formator som förvaltare på konsultbasis. Det finns ett uttalat intresse från allmännyttans sida att ta över så fort som möjligt. Några ytterligare förlängningar av avtalen en tredje gång i Huluäng och Granängsringen, vilket Formator uttryckligen önskade i båda fallen, var inte aktuella.

Skarven mellan Formator och allmännyttan präglas av det missnöje som Formator känner över att inte få fortsätta förvalta ytterligare en tid och allmännyttans iver att ta över så fort som möjligt. Endast ett fåtal av Formators personal har stannat kvar när allmännyttan tar över.

Det finns uppenbara risker att en hel del kunskap om vad som hänt under 4-5 års tid eller mera i området går förlorad för allmännyttan.

Formators och allmännyttans personal går parallellt under ett antal månader för att underlätta övergången. Detta indikerar att det är vissa svårigheter att lämna över. I Granängsringen underlättade inte Formator övertagandet på det sätt som TYBO förväntat sig. TYBO fick anlita konsulthjälp för att ta över.

8.2.2 Allmännyttans långsiktiga ansvar

Det finns en del andra nackdelar med att anlita en utomstående konsult för att ta hand om samtliga problem i ett nergånget bostadsområde under en begränsad tid. En är att allmännyttan till sist är den part som ändå måste ta det långsiktiga ansvaret för ekonomi och förvaltning utan att ha haft fullständig kontroll över genomförandet. En annan är att Formator enligt avtalen genomför sina åtgärder utan något kostnadsansvar och med en garanterad vinst, vilket kan innebära nackdelar både vad gäller kostnader och kvalitet på längre sikt.

Kvalitén i ombyggnadsarbetena har visserligen inte detaljstuderats i den här etappen. Många boende har dock haft synpunkter på att de är slarvigt utförda. Det finns också synpunkter på att åtgärderna inte lett till enklare underhåll. Vid ett styrgruppsmöte i Brandbergen undrade exempelvis länsbostadsnämnden varför

Formator gjorde underhållsfria ytor underhållskrävande. I ett brev från bygglovavdelningen i Haninge till Formator ansågs lösningarna vara alltför dyrbara med många små olika ytor och utan tankar på de höga driftskostnaderna.

Entreprenören i Brandbergen höll för låg kvalitet i första etappen enligt Haningehem. Detta har lett till stora bekymmer med läckande terrasser i de terrasserade gavlarna. Entreprenören i Huluäng slarvade också med ombyggnadsarbetena enligt hyresgästföreningen. Det finns således en del indikationer, som tyder på att den nya kvalitén inte uppfyller kraven på ett långsiktigt förenklat underhåll (se vidare avsnitt 6.7).

Följande citat från tolv intervjuer i Brandbergen (K.E.) får ge exempel på vad några boende anser om kvalitén på genomförda förändringar:

"Jag tycker att de har slarvat fruktansvärt mycket vid renoveringen. De har fått göra om målningsarbeten och golvläggningar enbart på grund av slarv"

"Jag tycker att renoveringen genomförts alltför slarvigt. De har bara målat över det som är gammalt, och lagt på golvet skevt så att det spricker när man går på det"

"När vi flyttade in hängde alla skåpdörrar snett. Det var en fråga om tycke och smak sa Formator. Sedan har färgen runt fönstren börjat spricka eftersom de inte skrapat bort den gamla färgen ordentligt. Titta sedan på groparna i golvet. Golvmattan har spruckit på flera ställen på grund av dessa. Men allt detta tycker Formator är för små fel för att dom ska vilja göra något åt dem. Jag orkar inte tjata på dem längre".

"Tapeterna spricker i sovrummet eftersom väggen rör på sig. Sedan har det slarvats med ommålningen inne i köket. Tapetskarvarna är ju inte heller alltför snygga. Detta har jag påtalat för länge sedan men utan resultat".

"Här finns ju en hel del fel. Parkettgolvet sviktar. Det har uppstått sprickor på hallväggen, och i sovrummet har korkmattan börjat lossna på sina ställen. Det där sade jag till om vid besiktningen, men ingenting har hänt".

"När de renoverade husen kunde de ha gjort det ordentligt på en gång. Har och där saknas nämligen skruvar. Här och där är det inte färdigmålat. Detta slarv gör ett mycket dåligt intryck".

"Jag vet att det slarvats en del vid renoveringen. Det har t ex uppstått vattenläckor i många lägenheter för att byggjobbarna haft för bråttom. Det är ju sådana saker som fördyrar mitt och andras boende".

"Jag har haft tur med min lägenhet i det avseendet att jag endast haft smärre fel i den. Mattorna blev lite skadade när de lade in dem, och det har jag sagt till om. Det är viktigt att påpeka alla skavanker så man slipper betala dem när man flyttar härifrån".

"Jag påpekade vid besiktningen att tröskeln till badrummet är trasig och att tapeterna är solkiga och delvis förstörda, men detta har inte blivit åtgärdat ännu, och de tänker inte heller göra det".

8.3 LÅNESYSTEMETS INVERKAN

Någon jämförelse av kostnader för olika förnyelseåtgärder har inte kunnat göras inom ramen för FORMA-projektet. Ett försök till en sådan jämförelse har däremot gjorts i ett annat sammanhang (Boverket 1989). Den visar att kostnaderna för förstärkt bostadsförvaltning och utvecklad serviceorganisation, som tycks omfatta mer än "Formator-modellen", är mycket blygsamma i förhållande till ombyggnadsarbetena i ett medelombyggnadsalternativ. Detta medelombyggnadsalternativ omfattar mindre än "Formator-modellen" det vill säga ingen ändring av lägenhetsfördelningen. För hyresgästerna beräknades ombyggnaden i detta fall ändå kosta drygt 18 gånger mer än en förstärkt förvaltning.

Utan att här kunna göra någon fullständig jämförelse, visar detta att skillnaden mellan ombyggnadskostnad och förvaltningskostnad, om den hade kunnat delas upp, med stor sannolikhet skulle bli ännu större i Formator-fallet än i Boverkets exempel.

En jämförelse har i FORMA-projektet gjorts mellan den ekonomiska utvecklingen i Granängsringen och vad den torde ha blivit med "normal" skötsel av området, dvs om insatser hade gjorts i den omfattning som andra allmännyttiga bolag gjort i sina nergångna bostadsområden. En konstruerad ekonomisk utveckling vid sådan antagen normal skötsel är ett hypotetiskt alternativ, som kallas "Normalringen".

"Normalringen" illustrerar hur ekonomin skulle ha kunnat utvecklas om upp-rustningen gjorts betydligt mindre påkostad, 239 Mkr istället för 525 Mkr. "Normalringen" bygger på att eftersatt underhåll i huvudsak åtgärdats men att ombyggnader av lägenheter och ändringar av lägenhetsindelningen gjorts i mindre utsträckning. För att i lönsamhetskalkylerna beakta att denna lägre investering resulterar i mindre attraktiva lägenheter har en lägre hyresnivå antagits och på kostnadssidan har större hyresförluster, högre underhållskostnader och större avskrivningar lagts på. Trots detta går "Normalringen" med vinst.

Avgörande för "Normalringens" realism är om det skulle ha räckt med en upp-
rustning för 239 Mkr (i 1990 års penningvärde). Det motsvarar omkring 268 000
kr/lgh. (En väsentlig information i detta sammanhang är att man i Granängsringen
byggt 92 nya lägenheter på taken med ombyggnadslån.) Vid en bedömning av om
Granängsringen skulle ha klarats med denna billigare insats, bör bl a också beaktas
lånesystemets styrande inverkan. "Normalringens" realism beror på lånesyste-
mets tillämpning.

Om "Normalringen" ej skulle ha accepterats av länsbostadsnämnden för statliga
lån, så illustrerar detta att lånesystemet har en styrande inverkan mot stora om-
byggnader, vilka resulterar i betungande kostnader för både för de allmännyttiga
bolagen och för hyresgästerna. I de studerade fallen har dock varken Formator
eller allmännyttan prövat några alternativ med lägre ombyggnadsnivå.

En svaghet i lånekonstruktionen är att den enligt fallstudierna tycks ha styrts mot en
ny "lånearkitektur". Bidragssystemet styrde ju redan på sin tid, när miljonprog-
rammet byggdes, mot stora enheter, monotoni och förenklad utformning. Har vi
hamnat i en ny situation där bidragssystemet styrts mot onödigt stora och dyrbara
ombyggnader i dessa redan hårt drabbade områden? I samtliga fall tycks nämligen
såväl Formator som allmännyttan först tänkt vidta mindre omfattande ombygg-
nader än som senare blivit fallet. I diskussionerna mellan Formator, allmännyttan
och länsbostadsnämnderna tycks ombyggnadernas omfattning successivt ha ökat.

9 KOMMENTARER OCH SLUTSATSER

Detta är mina kommentarer och slutsatser till de kunskaper och erfarenheter jag bedömt vara mest intressanta i den omfattande tvärvetenskapliga utvärderingen.

9.1 DE BOENDES SYN PÅ PROBLEMEN BEHÖVS

Parternas syn på problemen är ganska olika och parterna har inte lyckats att entydigt identifiera problemen och deras orsaker. Husens och områdenas utseende och en bristande attraktivitet har uppfattats som problem av alla parter. Därmed inte sagt att det är genomgripande ombyggnader som behövs. Attraktiviteten är summan av många faktorer, varav flera inte ens nämnts av någon part.

De boende lyfter fram det bristande underhållet, slitaget, den dåliga städningen och skötsel. De anser att det är mycket stölder och att källarförråd och tvättstugor fungerar dåligt. Kommunen lyfter fram befolkningssammansättningen, lägenhetsfördelningen och den dåliga ekonomin. Allmännyttan fyller på med stora byggnadstekniska problem, som ofta men inte alltid förekommer i miljonprogrammets bostäder. Formator betonar förutom alla nämnda problem dessutom att allmännyttans förvaltning är dålig och att de aktuella bostadsområdena inte attraherar nya kategorier av hyresgäster. Att det erfordras "en ny produkt". Viktiga orsaker till den bristande attraktiviteten är enligt Formator, förutom den oattraktiva produkten, de störande hyresgästerna och den dåliga förvaltningen samt den bristande valfriheten när det gäller stora lägenheter.

FORMA-studien visar att alla parter - även de boende - måste få vara med och diskutera och bedöma de sociala, tekniska och ekonomiska problemen och kostnaderna och att hänsyn tas till deras uppfattning, innan beslut om åtgärder vidtas. De boende håller visserligen med Formator om att störande hyresgäster och dålig förvaltning kan vara orsaker till bristande attraktivitet. Däremot ställer de sig mera frågande till att bristen på en ökad valfrihet när det gäller stora lägenheter är orsak till den låga attraktiviteten.

Det kan vara på sin plats att erinra om vad Bertha Gilkey, den amerikanska kvinnan som stod bakom förvandlingen av Cochran Gardens i USA, sade: "Det räcker inte med att bara putsa upp fasaderna. Det går inte att rusta upp problem-bostadsområden över huvudet på dem som bor där. Om hyresgästerna är en del av problemet är de också en del av lösningen".

9.2 BRA I FORMATORS ÅTGÄRDSPROGRAM

9.2.1 Områdeskontor på platsen

Formators områdeskontor på platsen har medfört att den lokala förvaltningsservicen ökat påtagligt i områdena. Lokalkontor, personal och öppettider har avsevärt förbättrats jämfört med tidigare. Mycket av de investeringar som allmännyttan satsat på Formators områdeskontor kommer hyresgästerna till del även efter Formators överlämnande. En del av den höga servicenivån såsom bostadskonsulenter, visningslägenheter och marknadsföring, vilka upprätthölls med hjälp av ombyggnadslånen, är dock inte kvar efter det att Formator lämnat över. Det är inte heller Formators egen bostadsförmedling, vilken övergår i kommunal regi igen.

Det tycks ligga många fördelar i att öppna lokala områdeskontor med generösa öppettider och mera personal än man haft tidigare. Servicen till och kontakten med de boende blir bättre.

Det är dock omöjligt för allmännyttan att upprätthålla samma höga servicenivå som Formator utan ekonomiskt tillskott. Det gäller därför att inte skapa för stora förväntningar hos de boende, särskilt om de inte går att infria. Det är viktigt att förvaltaren orkar med att behålla trovärdigheten. Formator lyckas med det under en begränsad tid. Tack vare större ekonomiska resurser och större administrativt utrymme än vad allmännyttan förmodligen kan räkna med i det längre perspektivet.

Föreningsliv och social gemenskap är uppenbarligen svårare att utveckla. Formators får och kaniner och utflykter för barnen tycks inte leda till en djupare gemenskap bland de boende. Satsningarna i fallstudierna ger i varje fall inget påtagligt resultat, åtminstone inte på kort sikt. Det finns således behov av att satsa ännu mer på utveckling av kulturen än vad som gjorts i Formators omvandlingar. Särskilt viktigt är det antagligen att nå barn och ungdomar via skolan. Samt att de boende inte hålls utanför ombyggnadsprocessen.

9.2.2 Eliminering av störningar

De boende är övervägande nöjda med Formators åtgärder för att eliminera störningar och skapa ordning och reda. Alla boende är nöjda med att de störande hushållen försvunnit. Ingen tycks vilja bo med dem. Även om många inte var direkt störda tidigare, är de nöjda med att det blivit lugnare och tryggare.

Formators mera utvecklade samarbete mellan socialtjänst och förvaltare tycks innebära att socialtjänsten reagerar tidigare och kan hjälpa sina klienter med att exempelvis poängtera vikten av att betala hyran i tid. Ett mera utvecklat samarbete med polisen tycks också vara bra mot störningar. Det ligger i detta samarbete dock en risk i att man går för långt med avseende på sekretessen när det gäller att diskutera enskilda ärenden.

Formator har låtit de boende ta mera ansvar för sina handlingar samt ökat deras kunskap om vad det kostar och vem som betalar för vandalisering och liknande. Detta tycks fungera. Det gäller dock att inte gå för långt när det gäller att begära att de boende ska anmäla varandra till områdeskontoret eller att låta boende hårdbevakas från Securitas. Sådana åtgärder kan upplevas negativt, även av dem som inte är direkt inblandade. Det tycks i vissa fall kunna gå ut över trivseln i områdena. Det finns också tecken som tyder på att alla boende inte blir lika väl bemötta av Formators personal.

Det finns således många fördelar med ett aktivt lokalt arbete för att eliminera störningar. Detta måste dock kombineras med att kommunen tar ansvar för vart de störande tar vägen.

9.2.3 Nya former för information till de boende

Formator driver också ett aktivt lokalt informationsarbete, som tycks medverka till eliminering av störningar, mera ordning och reda och ett större ansvarstagande från de boendes sida. En del boende var dock nöjda med informationen tidigare. Somliga tycks till och med tröttna på Formators information. Det verkar ligga en risk i att informationsarbetet kan uppfattas som irriterande "pekpinnar" bland hyresgäster som anser att de redan uppför sig som de ska.

9.2.4 Egen bostadsförmedling under avtalstiden

Den tillfälliga bostadsförmedling, som förekommit i fallstudierna, ger resursstarka hushåll möjlighet att i en bostadsbristsituation snabbt få en bostad genom att gå förbi bostadskön. Ett sådant system är knappast möjligt att generellt tillämpa hos allmännyttan. Däremot bör allmännyttan skaffa noggrannare upplysningar om dem som bostadsförmedlingen anvisar innan de tillåts skriva kontrakt. Särskilt noggrann bör man vara i nergångna bostadsområden. Det kan sannolikt behövas en sådan kontroll under lång tid framöver. Även i de områden som Formator lämnat. Allmännyttan måste i övrigt acceptera den kommunala bostadsförmedlingen, i de fall det finns en sådan.

9.2.5 Satsning på marknadsföring

Profilering och marknadsföring tillämpas av Formator för att visa omvärlden vad ett bostadsområde kan erbjuda. Sådana aktiviteter har endast varit aktuella hos allmännyttan i situationer av bostadsöverskott. Fallstudierna visar att det kan finnas fördelar i att tydligt markera för hyresgäster och omvärld att något positivt håller på att hända även i ett nergånget bostadsområde. Att försöka ge bostadsområdet en egen profil.

Den omfattande marknadsföring som Formator genomför är troligtvis alltför dyrbar för allmännyttan. Så stora resurser står normalt inte till allmännyttans förfogande för detta ändamål.

9.3 MINDRE BRA I FORMATORS ÅTGÄRDSPROGRAM

9.3.1 Ombyggnadsåtgärder

Lägenheter har slagits samman och delats, nya balkonger och uteplatser har kommit till. Förbättringar av tvättstugor och källarförråd har genomförts. Gårdar har byggts kring, portiker har öppnats, balkonger och trapphusentréer har glasats in. Fasader, entréer och trapphus gör ett vackrare och mer välkomnande intryck än tidigare. De byggnadstekniska problemen är dock inte så stora i varje enskilt fall att de ensamma motiverar alla ombyggnader.

Lägenhetsstrukturen har ändrats så att det som regel blivit färre och större lägenheter. Stor andel av vissa lägenhetsstorlekar finns kvar även efter ombyggnaderna. 64% tvåor före i Brandbergen har blivit 50% tvåor efter. Det är således alltså för mycket tvåor i Brandbergen, om man vill se det så.

Det är inte lätt att svara på hur en "riktig" lägenhetsfördelning ska se ut. Det är förmodligen därför som "felaktiga" lägenhetsfördelningar genom åren har fått förklara en hel rad av andra problem, när man egentligen inte riktigt vet hur de ska angripas. Eller när man i själva verket vill bygga om kraftigt. En felaktig lägenhetsfördelning är så att säga en acceptabel förklaring. Samma känsla får man vid närmare studier av lägenhetsfördelningarna före och efter Formators åtgärder.

Förändringar av lägenhetsfördelningen innebär stora åtgärder. Dessa efterfrågas inte av de kvarboende. Lägenheterna och deras utrustning och standard ansågs bra redan före ombyggnaderna. De genomgripande ombyggnader som gjorts för att ändra lägenhetsfördelningen tycks inte heller ha någon större inverkan på befolkningssammansättning och attraktivitet. Vilket man trott. I övrigt finns det inget som

talar för att de nya lägenhetsfördelningarna skulle vara avsevärt bättre än de gamla, om man ser till fördelningen på områdesnivå.

Efterfrågan på såväl lägenheter som olika lägenhetsstorlekar svänger snabbare än det går att bygga om. Det är därför klokt att göra så små ingrepp som möjligt när det gäller lägenhetsfördelningen. Det är nog också klokt att inte minska antalet lägenheter.

Tillgängligheten för rörelsehindrade har inte förbättrats så som varit möjligt inom ramen för de omfattande ombyggnaderna. En bättre samordning av åtgärderna skulle kunna ge bättre resultat. Det hade varit motiverat eftersom många nyinflyttade är pensionärer. Ljudisoleringen har till och med blivit sämre i något fall.

Storskaligheten kommer man inte åt ens med de omfattande ombyggnadsåtgärder som Formator genomför. Storskaligheten sitter i stadsplanen, våningshöjden och husstorlekarna. För att ändra storskaligheten krävs ännu större fysiska åtgärder. Det är kanske inte nödvändigt att ändra på storskaligheten. De boende har i mångt och mycket accepterat och anpassat sig till den. De trivs övervägande med sina lägenheter och med närheten till naturen.

Vissa ombyggnader, som förbättrat boendefunktionen, är uppskattade av de kvarboende. Dit hör att ta bort smitvägar, skrymslen, mörka prång och liknande, att ordna bättre källarförvaring med kortare källargångar och mindre enheter och att ordna bättre tvättstugor. Dessutom uppskattar de boende att det hålls rent och snyggt ute och i gemensamma utrymmen, att växter och planteringar sköts samt till sist det viktigaste - att lägenheterna underhålls.

9.3.2 Annorlunda beslutsprocess

Efter att ha diskuterat olika alternativ för att ta hand om problemen har kommunerna till sist sett Formator som den enda lösningen. Politikerna har trott på Formators paketslösning när det gällt att ta hand om samtliga i området förekommande problem.

Formators åtgärds paket genomförs på basis av ett stort förtroende för Formator och med en liten styrning, såväl ekonomisk som administrativ. Byggherrrollen kan visserligen sägas vara delad mellan Formator och allmännyttan men åtgärderna genomförs på basis av Formators problemsyn och åtgärds paket. Allmännyttan befinner sig i själva verket utanför den egentliga processen och ingår endast i styrgrupper tillsammans med andra parter. Kommunerna har inte heller kunnat följa upp åtgärderna på det sätt som hade varit önskvärt. Länsbostadsnämnden har fungerat som finansiär och lånekonsult.

De boende har haft mycket litet eller inget inflytande i beslutsprocessen och över de ombyggnadsåtgärder som genomförts. De har fått möjlighet att ställa frågor när ombyggnadernas omfattning redan varit beslutad. Hyresgästföreningarna har inte heller påverkat så mycket som de formellt hade kunnat genom hyresgästintygen.

9.3.3 Krav på ekonomiska resurser

Kommunerna har i samband med besluten att anlita Formator accepterat ett antal både ekonomiska och administrativa villkor som Formator ställer. Ett gäller att kommunen tillfälligt lämnar över bostadsförmedlingen. Ett annat gäller omedelbara investeringar i områdeskontor och visningslägenheter. Ett tredje gäller att mer personal i området bekostas av allmännyttan. Ett fjärde gäller att tillräckliga ekonomiska resurser ställs till förfogande av stat, kommun och allmännytta för Formators förvaltning, uthyrning, ombyggnad och marknadsföring. Till sist kräver Formator en garanterad vinst - men tar inget kostnadsansvar.

Det finns för få kopplingar mellan ansvar och kostnader för åtgärder och långsiktig förvaltning. Vem är egentligen ansvarig? Risker är stora att det blir dyrt eftersom Formator, som är en tillfällig förvaltare och byggherre, inte har något långsiktigt ansvar för vare sig ekonomin, förvaltningen eller underhållet.

En hel del kunskap går förlorad för allmännyttan när en konsult tar över för att lösa samtliga problem med en minimal insyn från "moderbolaget" och sedan lämnar tillbaka ansvaret igen efter flera år. När allmännyttan efter avtalstidens slut ville ta över skedde detta i både Huluäng och Granängsringen mot Formators vilja. Man ska då komma ihåg att avtalstiden redan förlängts en eller flera gånger. Det är de ekonomiska realiteterna som tvingar allmännyttan att ta över snarast möjligt.

9.4 PROBLEMEN ÄR DELVIS KVAR

9.4.1 Problemen med byggnader och miljö

Var det nödvändigt med så stora ombyggnadsåtgärder för att klara de byggnadstekniska och funktionella problemen? Svaret är nej. Allmännyttan menar dock att de byggnadstekniska problemen åtgärdats samtidigt som alla andra åtgärder vidtagits. Ombyggnaderna har dock medfört att nya byggnadstekniska problem uppstått, som exempelvis läckage i samband med de nedtrappade gavlarna i Brandbergen.

Det är också tveksamt om man med de stora ombyggnaderna fått ett boende för framtida krav när det gäller byggmaterialens och inredningarnas hållbarhet, tillgängligheten för rörelsehindrade, bra ljudisolering, möjligheter till sopseparering, lämpliga lägenhetsstorlekar och bra planlösningar. För att bara nämna några viktiga framtidskvalitéer. Det finns en del som tyder på att kvalitén i själva ombyggnadsarbetena inte heller givit nya bostäder med en livslängd som motsvarar investeringarna.

Vad är då anledningen till de omfattande ombyggnadsåtgärderna? De ansågs av kommun, allmännyttan och Formator vara nödvändiga av sociala skäl, det vill säga för att ändra befolkningssammansättningen. Hur har det då gått med befolkningssammansättningen?

9.4.2 Problemen med befolkningssammansättningen

Befolkningssammansättningen i områdena har av alla parter, utom de boende själva, ansetts som ett problem. De som ansett den vara ett problem har dock haft lite olika utgångspunkter. Kommunen har sett problemet som en för hög koncentration av socialbidragstagare. Allmännyttan har sett det som att barnfamiljerna måste flytta när de behöver större lägenhet. Formator har ansett att områdenas befolkning bör motsvara kommunens genomsnitt, vilket den inte gjort enligt statistiken. Andel invandrare och socialbidragstagare samt de boendes inkomster har inte motsvarat kommunens genomsnitt vare sig före eller efter Formators åtgärder.

Problemen med befolkningssammansättningen har Formator försökt åtgärda genom att flytta ut oönskade hyresgäster och rekrytera nya attraktiva hyresgäster. Knappt hälften tycks bo kvar efter Formators åtgärder. Då ska man komma ihåg att en del var outhyrta före.

De kvarboende har ofta bott länge. De är mestadels lågutbildade och låginkomsttagare.

Inflyttarna är i genomsnitt resursstarkare än utflyttarna och de kvarboende. De har högre utbildning och högre inkomster än de kvarboende. Så långt har Formator lyckats i sin rekrytering av attraktiva hyresgäster.

Utflyttarna är dock en mer heterogen grupp. Den tycks bestå av grovt sett tre kategorier. Dels resursstarkare med högre inkomst eller sådana som flyttar till villor och bostadsrätter. Dels resurssvagare med låga inkomster eller sådana som flyttar till närbelägna icke omvandlade allmännyttiga bostadsområden. Dels mer eller mindre utslagna som flyttar till "okänd hemvist".

En oväntad och oförutsedd effekt är att antalet barn minskar påtagligt efter Formators åtgärder. Samtidigt ökar det i andra nergångna bostadsområden som inte omvandlats genomgripande. Detta har hänt trots att barnfamiljerna haft företräde till de stora ombyggda lägenheterna. Dessa lägenheter är troligtvis för dyra. Formator godkänner inte hyresgäster som är beroende av samhällets bidrag.

Andelen invandrare går mot en minskning i områdena. Den är dock betydligt högre i de aktuella områdena än både regionala och kommunala genomsnittet, även efter Formators åtgärder. Andelen socialbidragstagare och socialbidragskostnaderna sjunker något. Det gör de överallt. Även i andra liknande bostadsområden. Formators åtgärder ger dock en mer markerad minskning. Områdenas låginkomstprofil är kvar trots att inflyttarna har högre inkomster i genomsnitt än utflyttarna.

Områdena har inte bytt ut sin tidigare befolkning, som det ofta förespeglas. De kvarboende står för områdenas sociala stabilitet. Denna kärna av ekonomiskt och socialt resurssvaga är inte detsamma som sociala problem. Det finns risker i att dessa resurssvaga hushåll måste flytta från sin invanda miljö, där de har sina rötter. Detta kan skapa nya sociala problem. Det som framför allt driver dem till flyttning visar sig vara att hyran blir för tung att klara. De är nämligen nöjda med det mesta utom hyran.

Det är heller ingen varaktig lösning på problemen med befolkningssammansättningen att sätta fart på flyttströmmarna av resurssvaga hushåll. Sådana åtgärder kan inte tillämpas i alltför många nergångna bostadsområden. Då har dessa hyresgäster till sist allt färre ställen att bo på.

De resursstarka hushållen finns också med bland utflyttarna. Detta ger anledning till frågan om de resursstarka hushåll, som flyttar in och som marginellt förändrar befolkningens sammansättning, verkligen blir områdena trogna. En del tyder på att de tycker att det fortfarande är för socialt stökigt. Dessutom anser de att det är för dyrt. Många ser sitt boende i området som tillfälligt.

Alltför höga hyror kan således få både resursstarka och resurssvaga hushåll att flytta. De förra på grund av att de för samma kostnad kan bo i villa, radhus eller bostadsrätt. De senare för att de inte har råd att bo kvar.

Formators åtgärder tycks också leda till att störande hushåll flyttas utan att några försök görs att sprida dem till icke nergångna bostadsområden. De varnade och vräkta sprids i förhållande till tidigare men de kan mycket väl hamna i nya koncentrationer av störande hushåll. Man måste ha mer varaktiga lösningar också på problemet med de gravt störande hushållen.

Befolkningssammansättningen i ett stort bostadsområde är uppenbarligen trög att ändra. Formators åtgärder, som måste betraktas som ganska omfattande, leder inte särskilt långt. Även med de stora ekonomiska resurser, det stora administrativa utrymme och de stora möjligheterna att styra inflyttningen som Formator haft under en begränsad tid, tycks det vara svårt att på kort tid nämnvärt förändra befolkningssammansättningen.

9.4.3 Problemen med den dåliga ekonomin

Problemen med den dåliga ekonomin har åtgärdats genom effektivare hyresindrivning, högre hyror som en följd av investeringarna och åtgärder för att minska förstörelsen. De har inte minst försökt åtgärdas med omfattande ombyggnader med statliga lån.

Ombyggnadskostnaderna ligger på drygt en halv miljon kronor per lägenhet i de flesta fall. Samtliga ombyggnader har blivit avsevärt dyrare än de ursprungliga kalkylerna. Då ska man komma ihåg att många lägenheter bara erhållit det som brukar kallas normalt underhåll.

Granängsringens ekonomi har under projektet utvecklats från ett mindre underskott till ett tillfälligt nollresultat. Detta beror på att underhållsinsatser och avskrivningar inte redovisas som kostnader i full utsträckning. Dessutom har inget avsatts till underhållsfonder och hela kapitalkostnaden har ännu inte träffat området vid tiden för överlämnandet. Man kan dock förvänta att området går mot växande förluster. Gjorda insatser är nämligen omfattande jämfört med "jämförelseområdet" Botkyrkabyggen. Ombyggnadskostnaderna uppgår till över en halv miljon kronor per lägenhet och ett genomslag på hyran av de ökade kapitalkostnaderna kommer att fordra avsevärda hyreshöjningar.

Den tidigare dåliga ekonomin i områdena ser ut att bli tillfälligt bättre när Formator lämnar över. Den kommer emellertid att återigen bli sämre. Ombyggnadskostnaderna kommer, trots bra finansiella villkor, troligtvis att leda till att områdena på sikt går med förlust.

De statliga subventionerna är omfattande. Insatserna ligger inte långt från nybyggnadskostnad trots att områdena endast är ungefär 20 år gamla. Trots att både allmännytta och hyresgäster får en tung ekonomisk börda är det staten som bär huvuddelen av bördan.

Staten ger årliga räntebidrag för praktiskt taget hela låneskulden. Detta bidrag minskar efterhand. Om man kalkylerar nuvärdet av de framtida räntebidragen i Granängsringen bärs över 60 % av den totala investeringen av staten. I denna

investering är eftersatt underhåll inkluderat, varför staten även bär en del av underhållskostnaden. Därtill har Formators service, marknadsföring, valfrihet och vinst lagts in i det som staten subventionerar.

Kapitalkostnaderna väger tungt som en följd av de stora investeringarna. Underlaget från Granängsringen visar att det är oundvikligt att räntekostnaderna skjuter i höjden, vilket ger en kostnadsnackdel i förhållande till andra SABO-områden. Även med attraktiva lägenheter förefaller det osannolikt att detta skulle kunna kompenseras av hyreshöjningar. I den ekonomiska analysen beaktas ännu inte effekterna av skattereformen. Den kommer att höja drifts- och underhållskostnaderna med 15-20 %, vilket i sin tur kan leda till ytterligare hyreshöjningar.

I prognoserna för Granängsringens ekonomi för 1991 antas att hyresnivån av marknadsmässiga skäl inte kan höjas mer än till ungefär 60 kr/m² högre än Stockholmstrakten i övrigt. Granängsringens resultat för 1991 kan emellertid förväntas bli negativt, trots gynnsamma antaganden.

Jämförelsen med "Normalringen" visar att lånesystemet tycks styra mot stora insatser. Det statliga lånesystemet tycks styra mot en ny typ av "lånearkitektur" som innebär stora och dyrbara åtgärder i redan hårt ekonomiskt belastade områden. Ett maximalt utnyttjande av låneutrymmet i ombyggnadslånen tycks styra mot onödigt stora ombyggnadsinsatser. Lånereglerna har således givit utrymme för alltför omfattande åtgärder, som i flera fall vidtagits i början för att snabbt förbättra områdets rykte.

De omfattande ombyggnaderna, som förorsakats av så kallad felaktig lägenhetsammansättning, är tveksamma. De kostar mycket i förhållande till vad de ger när det gäller såväl attraktivitet och ändrad befolkningssammansättning som ändrad lägenhetsfördelning på områdesnivå. Även utan dessa åtgärder skulle områdena kunnat lyftas utseendemässigt.

Underhållskostnaden är nu mycket låg. Den kommer att bli högre och belasta hyran mer. Om man inte klarar underhållsfonder och underhållskostnader bättre nu än tidigare är man snart tillbaks i det utgångsläge där man befann sig när Formator engagerades.

Man har fått hyresgäster som är nöjda med ett vackrare, fräschare, renare och snyggare område med mindre störningar, men inte med hyran. Allt måste emellertid underhållas för att förbli attraktivt och fint. Var ligger gränsen för vad folk vill betala? Vad händer om vi får en överskottssituation när det gäller lägenheter? Vi måste komma ihåg att roten till det onda ansågs vara outhyrda lägenheter.

Befolkningssammansättningen har påverkats positivt men endast marginellt. Där-
emot leder ombyggnadsåtgärderna till mycket kraftiga hyreshöjningar. De leder
också till att de allmännyttiga företagen och deras hyresgäster kommer att få bära
tung ekonomiska bördor under lång tid, vilka ökar med tiden. De kan öka ännu
mera om finansiering och skatter ändras av riksdag och regering. Risken finns att
områdena återigen hamnar i en ond cirkel av höga hyror, outhyrda lägenheter och
bristande underhållsfonder.

Formator kan under inga omständigheter bli ansvarigt på längre sikt. En konsult
kan aldrig ställas till svars för den framtida utvecklingen i områdena vad gäller
ekonomi, attraktivitet eller något annat. Detta ligger i själva konsultrollen och är
inget speciellt för Formator.

Det är allmännyttan som har det långsiktiga ansvaret. Samtidigt har ju samma
allmännytta "odugligförklarats" i och med att Formator engagerats av kommu-
nerna. Insynen från samhällets sida är också liten. Det finns givetvis risker att det
blir dyrt att genomföra åtgärdspaketet med sådana ansvarsförhållanden.

9.4.4 Problemen med den låga attraktiviteten

I FORMA-projektet har noterats att ombyggnaderna till större lägenheter inte
bygger på undersökningar om vad för slags lägenheter de boende frågar efter.

Ett bostadsområdes attraktivitet hänger ju inte bara på utseendet, befolkningen och
förvaltningsservicen. Den hänger också på det geografiska läget, den kommersiella
och kommunala servicen och kommunikationerna samt närheten till arbetsplatser
och kultur. Samtliga dessa senare faktorer har inte nämnvärt förändrats.

Attraktiviteten har dock ökat något genom Formators åtgärdspaket, men inte
tillräckligt för att vara övertygande stabil. Den var nämligen så låg, att de
genomförda åtgärderna, den förbättrade servicen och marknadsföringen endast
givit områdena ett något bättre anseende, utan att de för den skull blivit attraktiva.
Det är förmodligen hyran som är för hög i förhållande till vad man får.

Hur det blir på längre sikt beror på vad som händer de närmaste åren. Ännu går det
inte att se att de omvandlade områdenas nya attraktivitet är ett avgörande skäl för
inflyttning. Skälen för utflyttning antyder också att den nya attraktiviteten ännu inte
är tillräckligt stor. Önskan att snabbt få en bostad och att man flyttat till områdena i
brist på annat är några huvudskäl som angivits bland inflyttarna, vilka utnyttjat
möjligheten att gå förbi bostadskön. En del inflyttare tycker att de "bytt ner sig" i
och med flytten. Det finns utflyttare som anger störningar och den höga hyran som
viktiga skäl till att flytta.

Omflyttningen ökar i samband med Formators åtgärder. Efter Formators återlämnande är den alltså mycket hög i Huluäng. I Granängsringen är den inte högre eller lika låg som i andra nergångna bostadsområden som inte genomgått en genomgripande omvandling. Detta kan bero på att det råder bostadsbrist i Stockholmsregionen. Det finns således anledning att hålla omflyttningen under uppsikt i Formators omvandlade områden framöver. Ett visst uthyrningsmotstånd förekommer också efter Formators åtgärder när det gäller de stora lägenheterna. Särskilt tydligt är detta i Brandbergen. De stora lägenheterna kan bli svåra att hyra ut. Om lägenheterna är för stora och för dyra och om de inte kan hyras ut till "vem som helst", så finns risken att de står tomma.

Missnöjet med hyresnivån är utbrett och starkt. Det finns också en oro inför framtiden vad gäller hyresutvecklingen. Många är redan oroliga för att inte ha råd att bo kvar.

Den slutliga bedömningen om insatserna påverkat områdets attraktivitet och anseende bör göras en längre tid efter det att omvandlingen är avslutad och livet i området återgått till det normala. Det har inte varit möjligt i FORMA-projektet.

Det ligger således en risk i att med omfattande ombyggnadsåtgärder satsa alltför mycket på att göra områdena attraktivare för andra än dem som bor där. Den nya valfriheten efterfrågas inte i särskilt hög grad av de kvarboende låginkomsttagarna och i än mindre grad av barnfamiljerna. Dessa får ändå vara med och betala för ombyggnadsåtgärder. Vilken valfrihet återstår för dem som varken har råd med villa eller bostadsrätt eller att bo kvar med en hög hyra?

Det går inte heller att tvinga folk som valt tema att bo kvar tills det är avskrivet. De nya hyresgästerna som ska flytta in kan därmed tvingas betala för dyra teman som de egentligen inte vill ha. Det kan inte vara särskilt attraktivt.

Det faktum att många resursstarka flyttar ut efter det att Formator genomfört sina åtgärder, ger en indikation på att det är svårt att hålla kvar dessa hushåll, trots stora investeringar och förbättringar. Det kan bero på att anspråksnivån ökat och toleransen minskat bland de nyinflyttade jämfört med de kvarboende.

Förstärkt bostadsförvaltning och utvecklad service i kombination med ett bra underhåll och mindre ombyggnadsåtgärder skulle förmodligen bättre motsvara de boendes samlade önskemål om förbättringar.

NOTER

- Not 1 Telefonintervju med Volkmar Kettner, Boverket, februari 1991.
- Not 2 Formator broschyr, "Bryter den onda cirkeln".
- Not 3 Dagboksanteckningar över samarbetet mellan Formator och FORMA-projektet med 25 bilagor. Presenterade för BFR 1990-03-10.
- Not 4 Brev från Lars Hjärne SIB till Formator, 1990-11-02.
- Not 5 AMOL:s åtgärdsprogram mot outhyrda lägenheter i Jönköping, 1983-12-30.
- Not 6 Intervju med Stefan Cronberg, kommunalråd Österåker, 1988-10-17.
- Not 7 Telefonintervju med Lena Vilmar, Haningehems styrelse, 1989-04-07.
- Not 8 Intervju med Hans Erik Andersson, kommunalråd Haninge, 1988-10-03.
- Not 9 Intervju med Jan Andersson, ordf Haningehem, 1989-04-06.
- Not 10 Intervju med Birgitta Nådel, kommunalråd och ordf i TYBO, 1988-09-16.
- Not 11 Intervju med Björn Parson, VD i Formator, 1988-10-06 och 1989-05-23.
- Not 12 Resultatsammanställning från kontraktspärmarna i Granängsringen, Nils Lindqvist, Förvaltningslinjen Stockholms universitet, 1991-03-06.
- Not 13 Beslut i länsbostadsnämnden, 1986-09-15.
- Not 14 Formators Utvärdering av Projekt Svithod Brandbergen och dess Sinnliga Barande Hörnstenar
- Not 15 Intervju med Åke Stenlund, hyresgästombudsman Haninge, 1988-09-22, samt brev från hyresgästföreningen i Haninge till Haningehems styrelse, 1987-10-13.
- Not 16 Intervju med Jan Andersson, ordf Haningehem samt kommunalråd, 1990-11-19.
- Not 17 Intervju med Britt Holmström, socialchef i Tyresö, 1989-12-11.
- Not 18 Intervju med Anita Lindahl, hyresgästombudsman Tyresö, 1989-11-13.
- Not 19 Telefonintervju med Lars Holmqvist, hyresavdelningen Botkyrkabyggen, 1991-03-11.
- Not 20 Fråga ställd anonymt till Formators kontor i Brandbergen, 1991-02-06.
- Not 21 Tidningsintervju med Bert Andersson, socialnämndens ordf Haninge, DN 87-03-28
- Not 22 Intervju med Peter Jellinek, v. stadsarkitekt Haninge, 1990-03-29, samt brev, 1990-04-20.
- Not 23 Telefonintervju med Olle Wallin, distriktschef Hugebostäder, 1990-03-90.
- Not 24 Intervju med Bo Andersson, produktionschef TYBO, 1989-12-07.
- Not 25 Intervju med Peder Svensson, VD HSB, 1990-05-08.
- Not 26 Intervju med Sjug Lennmalm, länsbostadsnämnden Stockholm, 1990-11-29.
- Not 27 Telefonintervju med Volkmar Kettner, Boverket, 1990-10-30.
- Not 28 Telefonintervju med Bo Gustavsson, FFNS Arkitekter, 1990-12-05.
- Not 29 Intervju med Ylva Sohlman och Gabriel Karlén, FRS arkitekter, 1989-11-23.
- Not 30 Intervju med Lennart Melin, VD Armada fastigheter AB Österåker, 1989-11-22.
- Not 31 Intervju med Gunnar Jansson, VD NKBo, 1989-03-29.
- Not 32 Intervju med Håkan Wallén, hyresgästombudsman Österåker, 1988-09-14.
- Not 33 Telefonintervju med Jan Allmerheim, v ordf socialnämnden Österåker, 1988-10-19.
- Not 34 Intervju med Ingela Gardner, kommunalråd Österåker, 1989-06-14.
- Not 35 Intervju med Birgit Pettersson, socialsekreterare Tyresö, 1988-10-05.

- Not 36 Intervju med Birgitta Lorentz, Bostadsförmedlingen Tyresö, 1989-04-10.
- Not 37 Intervju med Kerstin Karlsson, Bostadsförmedlingen Haninge, 1990-04-06.
- Not 38 Intervju med Klas Torén, VD KSB, 1988-09-17.
- Not 39 Telefonintervju med Lillemor Nordström, Socialförvaltningen Österåker, 1988-10-19.
- Not 40 Intervju med Britta Wallin, Socialförvaltningen Västerås, 1988-10-06.
- Not 41 Intervju med Nina Grimborg, Socialförvaltningen Jönköping, 1988-10-11.
- Not 42 Intervju med Claes Irefalk, Socialförvaltningen Göteborg, 1988-11-30.
- Not 43 Intervju med Margareta Wagermark, Socialförvaltningen Haninge, 1988-09-16.
- Not 44 Brev från Anders Wåhlin, VD i Mimer, till BFR, 89-03-22.
- Not 45 Intervju med Hans Göran Lång, hyresgästombudsman Västerås, 1988-10-06.
- Not 46 Intervju med Rune Fredriksson, hyresgästombudsman Jönköping, 1988-10-11.
- Not 47 Telefonintervju med Gunilla Meiegård, Länsbostadsnämnden Jönköping, 1989-04-18.
- Not 48 Intervju med Håkan Larsson, områdeschef NKBo, 1989-04-20.
- Not 49 Intervju med Lars Gennermark, Fastighetskontoret Jönköping (med hänvisning till Ewert Friberg och Christina Johansson), 1989-04-20.
- Not 50 Intervju med Göran Moberg, hyresgästombudsman Göteborg, 1988-11-30.
- Not 51 Intervju med Anita Lindahl, hyresgästombudsman Tyresö, 1991-01-30.
- Not 52 Delrapport socialförvaltningen i Haninge, 89-11-05, och Arbetspromemoria av Gullmaj Kindahl, 1990-03-05.
- Not 53 Studie av utflyttarna ur Valla, Cecilia Jensfelt, 1990-12-12.
- Not 54 Formators annonsbilaga i Bo Fast 1989 och broschyr ang förvandling i Norrgården, april 1989.
- Not 55 Inofficiellt uttalande, Bengt Hallberg, april 1991.
- Not 56 Studentuppsats, Anne Perho och Tiina Rynell, Förvaltningslinjen Stockholms universitet, HT 1990.
- Not 57 Protokoll från kontaktkommitté- och boinflytandemöte i Huluäng, 1985-10-31.
- Not 58 Telefonintervju med Gunnar Jansson, VD NKBo, 1991-05-24.
- Not 59 Drätselkontorets PM till kommunstyrelsen i Haninge, 1985-04-10.
- Not 60 PM från Formator till Haninge kommuns förmedlingsorgan ang åtgärdsprogram i Brandbergen.
- Not 61 PM för styrgruppen av Formator/Haninge och förmedlingsorganet, 1986-10-10.
- Not 62 Skrivelse undertecknad Formator/Haninge och förmedlingsorganet, 1987-04-10.
- Not 63 Brev från hyresgästföreningen till Haningehems styrelse, 1987-10-13.
- Not 64 Skrivelser från bygglovavdelningen i Haninge till Formator, 1987-02-02, 1987-04-03 och 1987-11-09.
- Not 65 Minnesanteckningar styrgruppsmöten Brandbergen, 1987-10-15 och 1987-10-15.
- Not 66 Styrgruppsmötesprotokoll Haningehem, 1987-10-01.
- Not 67 Brev från stadsarkitekten i Haninge till Formator, 1986-11-28.
- Not 68 Brev från Björn Pärson, VD i Formator, angående bostadsförmedlingen i Haninge.
- Not 69 Telefonsamtal med Hans Olausson, Stadshypotek, 1991-06-12

REFERENSER**Publicerade delstudierapporter inom FORMA-projektet:**

Jensfelt, Cecilia, Fysisk delstudie 1:1 Huluäng, Sept 1989

Huss, Anders och Ohlsson, Jon, Social delstudie 1:2 Huluäng, Sept 1989

Eriksson, Lars Torsten och Klingberg, Tage tillsammans med Falk,Bo och Gustavsson, Ulf, Ekonomisk delstudie 1:3 Huluäng, reviderad Jan 1990

Jensfelt, Cecilia, Sammanfattande delrapport Huluäng, Sept 1989

Björnsson, Lars, och Ennefors, Kenneth, Social delstudie 1:4 Granängsringen, Vad tycker de boende ?,Sept 1990

Gunnarsson, Mats, och Källquist, Tomas, Ekonomisk delstudie 1:5 Granängsringen, Ekonomisk utveckling 1986-1989, Sept 1990 (utgör underlag för 1:6)

Eriksson, Lars Torsten, och Klingberg, Tage, Ekonomisk delstudie 1:6 Granängsringen, Fastighetsekonomisk analys, reviderad Mars 1991

Källquist, Tomas, Ekonomisk utveckling i Botkyrkabyggen 1985-1989, arbetsstencil Okt 1990

Jensfelt, Cecilia, delstudie 1:7 Granängsringen, Vad hände ?, Okt 1990

Jensfelt, Cecilia, Var det bra? sammanfattande delrapport Granängsringen, reviderad Dec 1990

Ennefors, Kenneth, Förnyelse, förvaltning och framtid i Brandbergen, Social delstudie 1:8, Jan 1991

Övriga referenser:

Aktivt boende, Bostadssociala delegationen, SOU 1979:37.

Att jämföra äpplen och päron-Kostnader för ett flerbostadsområde, Närbo AB, Boverket 1989.

Bergenstråhle, Sven, Vad är viktigt för hyresgästerna?, BFR-rapport R140:1983.

Berman, Marshall, Allt som är fast förflyktigas- modernism och modernitet, Arkiv förlag, 1987.

Cars, Göran och Carlén Göran, Förnyelse av storskaliga bostadsområden, en studie av effekter och effektivitet, BFR-rapport R31:1990.

Dahlén, Uno och Folkesson, Hans, Den omöjliga sovstaden, Exemplet Brandbergen, Liber 1979.

Enflo Jensfelt, Cecilia, Beslutsprocesser vid ombyggnad-en probleminventering, BFR-rapport R36:1976.

Enflo Jensfelt, Cecilia, Ombyggnad enligt sammanjämningsprincipen-projekteringsmetodik i flerbostadshus, BFR-rapport R6:1978.

Ehn, Siv, Att bo och leva i Rinkeby, Byggnadsfunktionslära KTH, 1990.

God Bostad 4, Bra Miljö, Bostadsstyrelsen 1977.

Hedberg, Lotta, Vårby Gård, Regionplane-och trafikkontoret, 1990.

Jensfelt, Cecilia, Stort och smått i samhällsplaneringen, LT:s förlag, 1980.

Jensfelt, Cecilia, Fittjamodellen- Exempel på förnyelse av miljonprogrammet, BFR-rapport R 103:1988.

Kirkegaard, Ole och Kaaris, Hans, Idéer till förbättring av etageboligområden, SBI-meddelelse 71, 1989.

Miljonprogramområden i förändring, lägesrapport från Storstockholms planeringsnämnd, nov 1987.

Lindberg, Göran, SABO-företagens beroende av sin omvärld, Stockholm 1982.

Nordquist, Gill och Pihl, Katarina, Vad medför Formators förvaltning för svaga grupper-vad gör socialförvaltningen? Uppsats i socialt arbete, Högskolan Örebro, vt 1987.

Pripp, Oscar, Kulturbundna attityder och anpassningar till bostadsmiljön, BFR-rapport R5:1990.

Ribbing, Maria och Olsson-Lindqvist, Irene, Vad händer i Granängsringen? C-uppsats Stockholms universitet, Socialhögskolan, vt 1988.

SABO-företagen på rätt väg? kvalitetsanalyser i 25 SABO-företag, Stiftelsen PLUS, 1989.

Schlyter, Tomas, Miljöförbättringar i 1969 års bostadsområden, SIB M 1985:22.

Stenberg, Sten-Åke, Vräkt ur folkhemmet, Carlssons 1990.

Storsdadsutredningen, slutbetänkande SOU 1990:36 samt underlagsrapporter SOU 1989:67 och 1990:32,33.

Thelander, Anna Lisa, Befolkningsförändringar i bostadsområden med sociala problem, sociologiska institutionen, Lunds universitet, 1984.

Yin, Robert, Case Study Research- Design Methods, Saga Publications Inc., London 1984.

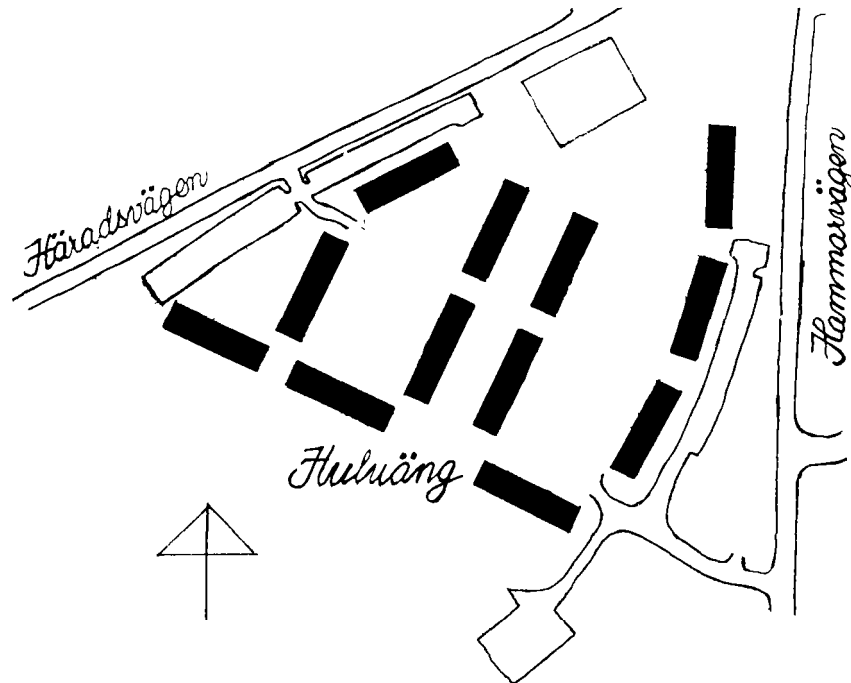
HULUÄNG**BILAGA 1**

Huluäng byggdes av allmännyttiga NKBo i Norrahammar i Jönköpings kommun åren 1966-1971. Området hade 323 lägenheter.

Huluäng byggdes med tolv lika dana trevåningshus grupperade kring två stora trafikskyddade gårdsrum. Sammanlag 48 lika dana trapphusedtréer fanns i området. Husen var platsbyggda med fasader av vitt tegel och sadeltak med svart eternit. Balkonger, trapphus och gavlar var klädda med plåt.

Utemiljön kom att bestå av stora gräsmattor med uppvuxna träd och buskar samt asfalterade gångar och små lekplatser. Parkeringen ordnades på mark och i garage.

Huluäng ligger ca 8 km från Jönköpings centrum. Bussen går fyra gånger i timmen och det tar tio eller tjugo minuter beroende på vilken väg bussen tar. I området finns en frisör. På 300 meters gångavstånd finns post, bank, livmedel mm samt låg- och mellanstadieskola. Efter ombyggnaden har Huluäng fått en förskola.



GRANÄNGSRINGEN

BILAGA 2

Granängsringen byggdes av allmännyttiga Svenska Bostäder i Tyresö kommun år 1966 och hade 844 lägenheter.

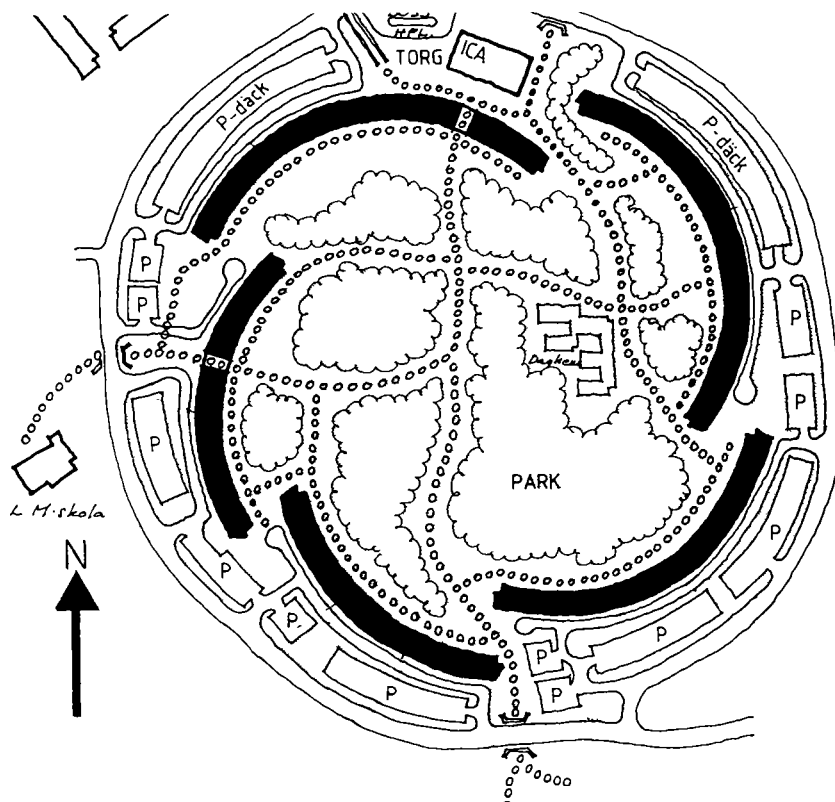
Granängsringen utformades som en rund borg med fritt läge på en högplata. Granängsringen består av fem lika dana bågformade hus i åtta våningar. 31 lika dana entréer ledde via långa gångar till 62 trapphus.

Husen byggdes i platsbyggnad betong och lättbetong och spritputsades i en mörkblå färg. Taken var platta. Fönstren var stora. Alla balkonger hade gråa betongräcken och vätte mot insidan av ringen.

Ut miljön domineras av ett stort trafikskyddat parkrum med naturmark innanför ringen. På utsidan ordnades parkering och gator, vilket gav stora asfalterade ytor, även mot söder. Miljön på utsidan har förändrats i och med ombyggnadsåtgärderna.

Granängsringen ligger ca 15 km från Stockholms centrum och trafikeras av snabbussar från Gullmarsplan ca en gång per timme. Resan tar ca 25 minuter.

I Granängsringen finns livsmedelsaffär, frisör, bageri och pizzeria. Några fler småbutiker kommer till i och med ombyggnaden. På en kilometers gångavstånd, dit bussen också går, ligger Tyresö centrum med alla slags butiker och service. I området finns daghem, fritidshem, öppen deltidsskola, fritidsgård samt låg- och mellanstadieskola. I närheten finns högstadieskola.



BRANDBERGEN

BILAGA 3

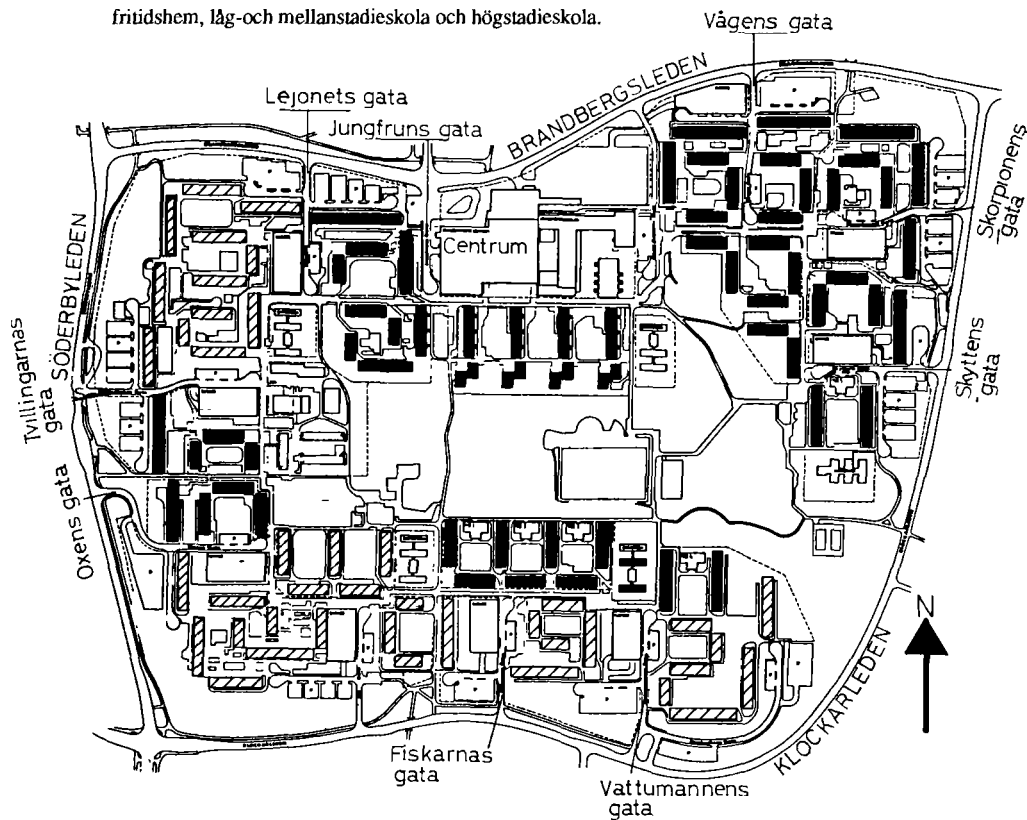
Brandbergen byggdes i Haninge kommun 1968-76 och hade drygt 4000 lägenheter varav 2700 hyresrätter i 62 hus ägda av bostadsstiftelsen Haningehem (svarta fyllda på kartan) och resten bostadsrätter ägda av HSB (ofyllda på kartan). Hela området förvaltades av HSB.

Brandbergen ligger på en högplatå och består huvudsakligen av lamellhus i åtta och tre våningar samt fyra punkthus i åtta våningar. Husen är elementbyggda i prefabricerade betongelement.

Utemiljön består av ett stort trafikskyddat område med fotbollsplaner och friluftsbad kring vilket husen grupperar sig. Husen grupperas kring mer eller mindre tydliga gårdar med gräs, buskar och lekplatser. Parkeringen är ordnad som markparkering i områdets utkanter.

Brandbergen ligger ca 20 km från Stockholms centrum och trafikeras av bussar från Gullmarsplan två gånger/umme med en restid på ca 40 minuter och snabbussar vissa tider som tar ca 25 minuter.

I Brandbergen finns ett inomhuscentrum med livsmedelsbutik, restaurang, post, radioaffär, zoo, frisör, låsmed, guldsmed, skoaffär, klädaffär, konditori, blommor, bibliotek, tand- och läkarvård. På ca 3 km avstånd ligger Haninge nya inomhuscentrum med alla slags butiker och service som nås med buss två gånger/timme och restiden ca 15 minuter. Inom området finns fem daghem, fridshem, låg- och mellanstadieskola och högstadieskola.



VALLA**BILAGA 4**

Valla byggdes i Haninge kommun 1966-68 och hade 600 lägenheter. Området ägdes av bostadstiftelsen Haningehem och förvaltades av HSB.

Valla består av sex lika stora gårdar uppbyggda av 30 lika stora trevånings lamellhus.

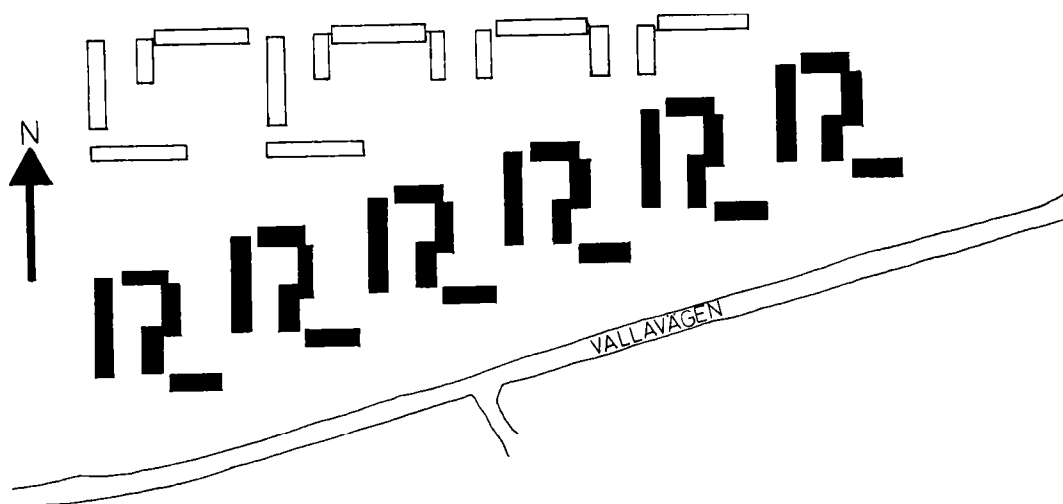
Området är byggt i prefabricerade element.

Utemiljön består av trafikskyddade gårdar med uppvuxna träd, buskar och gräs. Parkeringen är ordnad på mark mellan husen och Vallavägen.

Valla ligger 25 km från Stockholms centrum och trafikeras av pendeltåg till Haninge centrum två gånger/timme. Vissa tider går även bussar.

I Valla finns två små livsmedelsbutiker. Inom nära avstånd finns daghem, öppen förskola, låg- och mellanstadieskola och högstadieskola.

På 1 km avstånd ligger Haninge nya inomhuscentrum med all slags service och butiker.



NORRGÅRDSVÄGEN

Norrgårdsvägen byggdes av Österåkers bostadsstiftelse (nuvarande Armada fastigheter AB) 1970-73 och hade 793 lägenheter.

Norrgårdsvägen ligger på en höjd längs en gata och består av fyra punkthus i sju våningar och sju böjda lamellhus i 3-7 våningar.

Utemiljön består av långsmala trafikskyddade gårdsrum mellan de böjda husen. Parkeringen är ordnad på däck längs gatan.

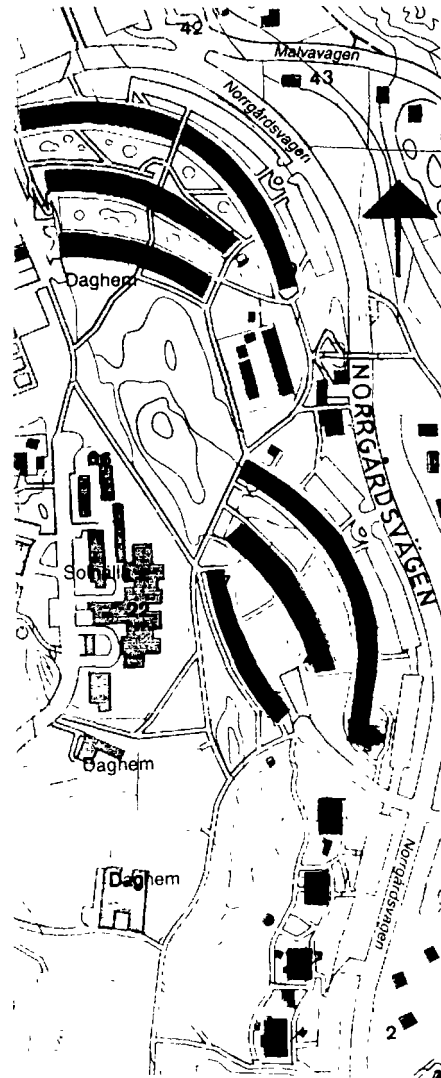
Norrgårdsvägen ligger ca 35 km från Stockholms centrum och trafikeras av Roslagsbanan till Åkersberga centrum två gånger/timme. I högtrafik går bussar till Danderyd.

I området finns en pressbyrå.

På 500 meters avstånd ligger Åkersberga centrum med alla slags butiker och service.

Inom näravstånd finns fritidshem, daghem samt låg-, mellan- och högstadieskolor.

BILAGA 5



R64 : 1991

ISBN 91-540-5387-0

Statens råd för byggnadsforskning, Stockholm

Art.nr: 6811064

Abonnemangsgrupp:
X. Samhällsplanering
Y. Byggnadsfunktion

Distribution:
Svensk Byggtjänst
171 88 Solna

Cirka pris: 68 kr exkl moms