

Att vända ett bostadsområdes negativa utveckling

— rapport från pilotprojekt i England

Ulla Johansson

INSTITUTET FÖR BYGGDOKUMENTATION	
Accnr	
Plac	<i>See</i>

*R
mu*

R61:1982

ATT VÄNDA ETT BOSTADSOMRÅDES NEGATIVA UTVECKLING

- rapport från pilotprojekt i England

Ulla Johansson



Denna rapport hänför sig till forskningsanslag 81 00 48 - 1 från Statens råd för byggnadsforskning till Malmö kommuns fastighetskontor

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

R61:1982
ISBN 91-540-3710-7
Statens råd för byggnadsforskning, Stockholm

LiberTryck Stockholm 1982

INNEHÅLLSFÖRTECKNING		SID
	INTRODUKTION	5
I	BAKGRUND	7
	Kortfattat om den engelska bostadssituationen	
	Kortfattat om uppbyggnaden av centrala och lokala myndigheter	
	Orsaken till departementets speciella satsningar	
II	PROGRAMMETS UPPLÄGGNING	11
III	WENLOCK BARN-PROJEKTET	14
	Området	
	Projektets start	
	Hyresgästernas medverkan	
	Åtgärder	
	Kostnader	
	Kommentarer och omdömen	
IV	WILLOWS-PROJEKTET	27
	Området	
	Organisation	
	Hyresgästkontakter	
	Kommunala insatser	
	Åtgärder	
	Kostnader	
	Kommentarer och omdömen	
V	TULSE-HILL-PROJEKTET	38
	Området	
	Situationen i december 79	
	Projektets start	
	Problem och förslag	
	Fortskridande	
	Kostnader	
	Kommentarer och omdömen	
	ALLMÄNNA REFLEKTIONER	49
	REFERENSER	54

INTRODUKTION

I England pågår vissa intressanta förändringsprojekt i bostadsområden. Våren 1980 kom jag genom "department of the environment" i kontakt med "priority estates program" som i demonstrationsprojekt försöker hitta nya vägar att vända utvecklingen i mindre attraktiva bostadsområden. Under en studieresa i juni 1980 fick jag under två eftermiddagar möjlighet att träffa tjänstemän på departementet och en av konsulterna i projektet. Deras syn på förändringsprocesser tyckte jag var mycket intressant och liknade den vi håller på att utveckla i det projekt jag arbetar på i Malmö (Projekt Bättre bostadsmiljö). Jag ansökte därför om medel från byggforskningsrådet för att i juni 1981 åka tillbaka och studera vad som hänt samt fördjupa mig i samtliga projekt och deras arbetssätt.

Projektet är "integrerade förändringsprojekt" och man kallar det man håller på med för "turn-over-metodik" d v s att vända utvecklingen i bostadsområden som är mer eller mindre svåra att hyra ut. På ett mer abstrakt plan är problemen desamma som här hemma. Det handlar om bostadsområden som börjar bli mindre attraktiva, får ökad omflyttning och delvis ny social identitet. Det blir anonymitet, vandalisering, störningar m m - och oftast en resignerad inställning bland såväl hyresgäster som förvaltare. Det är fysiska, sociala och förvaltningsmässiga problem som hänger intimt samman och som inte kan lösas var för sig. På en mer allmän nivå kände jag mig därför hemma i diskussionen. Många enskilda situationer och upplevelser av problem hos förvaltare och hyresgäster hade också stora likheter.

Det intressanta med projektet är enligt min mening tre saker; deras allmänna förändringssyn, deras uppläggning och medvetna tillvägagångssätt samt konsulternas arbetssätt. Speciellt det inledande arbetet på projektet gjorde starkt intryck på mig. Man spänner över ett brett fält av problem och tar upp såväl mindre "bagateller" som stora frågor samtidigt - något som troligen är viktigt om man ska få igång förändringsprocesser och kunna tala om helhetssyn.

De konkreta åtgärdsförslagen visade sig emellertid mindre överförbara -kraven och resurserna är betydligt mindre i England. (Jag hade före resan trott att deras "landscaping program" skulle ge vissa ideer - så var emellertid inte fallet. Dessutom förekommer en del typiskt "engelska problem" t ex med sopor och skräp som sprids i området i en helt annan utsträckning än i Sverige).

En del av projektets styrka hängde samman med olika personligheter och deras arbetssätt och förmåga att driva igenom förändringar - något som är svårt att rättvist beskriva och ta efter. Möjligen kan man lära sig att utvecklingsarbete ofta hänger på enskilda personers förmåga att hitta nya banor samt öppet erkänna och räkna med det - något som man gjorde i det här projektet.

Under min resa tillbringade jag en vecka på vardera av de tre största projekten. Jag samtalade med olika projektmedarbetare och hyresgäster, deltog på möten samt gjorde i två områden en mindre studie av hur områdeskontoren fungerade åt projekten. Jag höll också föreläsningar om svenska projekt.

I BAKGRUND

1 KORTFATTAT OM DEN ENGELSKA BOSTADSSITUATIONEN

Bostadsbeståndet

I England saknas allmännyttiga bostadsföretag som särskilda fristående aktiebolag. Däremot skiljer man där, liksom här, mellan "private housing" och "public housing" eller "council housing" - ungefär motsvarande allmännyttigt byggande och förvaltande. Den "allmännyttiga" förvaltningen sköts till största delen av motsvarigheten till de svenska fastighetskontoren ("housing department"), men betydligt fler förvaltningar är inblandade (t ex "parks department" som ofta sköter grönytorerna, "building department" som sköter ombyggnader och reparationer m fl).

I hela England finns 6 miljoner "council housing" d v s lägenheter och småhus som hyrs ut av kommunen. Det är 32 % av hela bostadsbeståndet. Privata hyresvärdar har bara 12 % av bostadsmarknaden.

De flesta bostäderna i England är markbostäder. Hela 95 % av hushållen bor i markbostäder.

Bostadsbyggandet

Bostadsbyggandet har i England, liksom i Sverige, minskat drastiskt de senaste 10 åren och man räknar med en ytterligare minskning nästa år. Det har inte varit så lågt sedan 20-talet. Orsaken förklarade man från departementets sida var den allmänna ekonomiska situationen. Regeringen kan reglera bostadsbyggandets omfattning genom att sätta investeringsramar som ej får överskridas, och detta har gjort att det ej kunnat byggas mer.

Det allmännyttiga byggandet har där liksom här varit det som minskat mest i omfattning - från ca 300 000 bostäder för 10 år sedan till ca 70 000 bostäder förra året. I år räknar man med en ytterligare minskning till 25-30 000 bostäder. Det privata byggandet har däremot inte alls genomgått samma förändring utan snarare haft en viss ökning. Idag byggs i stort sett lika mycket i privat som i allmännyttig regi.

I England är i stort sett allt byggande inriktat på markbostäder, oavsett upplåtelseform. För omkring 10 år sedan var emellertid ungefär en femtedel byggandet inom "public housing" inriktat på flerbostadshus i stora områden av likartat slag som i Sverige. Privat har det byggts en mycket liten andel flerbostadshus.

KORTFATTAT OM UPPBYGGNADEN AV CENTRALA OCH LOKALA MYNDIGHETER

Centrala myndigheter

Department of the environment motsvarar ungefär det svenska bostadsdepartementet, men omfattar också delar av det som i Sverige faller under kommundepartementet. I England saknas särskilda statliga ämbetsverk. De uppgifter som i Sverige åligger Bostadsstyrelse, Planverk, Byggforskningsråd och Byggnadsstyrelsen hör i England till departementets eget ansvarsområde.

Hela departementet har ca 60 000 anställda. Då inkluderas även samtliga som bygger och förvaltar statliga byggnader som t ex städerskor och fastighetsskötare.

Antalet centralt anställda tjänstemän i London uppgår till 2 000-3 000. Dessa är motsvarigheten till vårt departement samt våra centrala ämbetsverk enligt ovan.

De tjänstemän jag samtalat med arbetar på Housing research and development directorate - ungefär forsknings- och utvecklingsavdelningen. Den är en av fyra avdelningar inom departementet med ca 150-200 anställda. De bedriver eget utvecklingsarbete, följer upp olika politiska program (speciella satsningar från regeringens sida) samt initierar olika former av utvecklingsarbete för att lösa de problem man står inför när det gäller bostadsförsörjningen.

Lokala myndigheter

Primärkommunerna kallas i England för "district", "borough" eller "city" - skillnaderna mellan dessa tre benämningar är delvis av historiskt slag. De engelska primärkommunerna har mindre ansvarsområden än de svenska. Så faller t ex undervisning och socialvård på sekundärkommunerna "counties" som är ett mellanting mellan våra kommunalförbund och landsting.

I primärkommunerna "district" finns inom fastighetsförvaltningen och byggandet en "district manager" som ungefär motsvarar de svenska kommunala bostadsföretagens verkställande direktörer. De är dock anställda direkt av den kommunala förvaltningen i stället för av särskilda aktiebolag med egen styrelse.

I bostadsområden finns "estate officer" som motsvaras av fastighetsförvaltare/områdesförvaltare för ett bostadsområde.

Också när det gäller fastighetsförvaltningens problem finns likheter mellan Sverige och England. Man har där, liksom här, under det senaste decenniet övergått till allt mer centraliserad förvaltning. Det innebär att man tagit bort tidigare vaktmästar- och vicevärdssystem, vilket nu efterfrågas och önskas tillbaka av hyresgästerna.

Hyressättningen inom det allmännyttiga bostadsbeståndet i England

I England förekommer inga regelrätta hyresförhandlingar. Man börjar föra en diskussion, men då med utgångspunkt från "om ni önskar de här förbättringarna får ni betala de här extra kostnaderna - är ni intresserade?"

Förvaltningskostnaderna täcks dels via hyrorna "rents", dels av fastighetsskatter "rates" och dels av subventioner och utjämningsbidrag mellan olika bostadsområden. I vissa områden täcker hyrorna endast ca en tredjedel av de reella förvaltningskostnaderna.

ORSAKEN TILL DEPARTEMENTETS SPECIELLA SATSNINGAR

I England, liksom i Sverige, har man svårigheter med hur man skall komma tillrätta med den onda cirkeln av miljöproblem och sociala problem som förstärker varandra och gör att vissa bostadsområden blir allt mindre och mindre attraktiva.

Problemen i England är betydligt större än hemma, men de är av samma slag. De är inte enkla, och någon total överblick över hur de hänger samman saknas. Det handlar både om miljöproblem (mindre attraktiv bebyggelse, delvis tekniska brister, vandalisering och skadegörelse) och sociala problem (många rotlösa människor som har problem med jobb, familj, ekonomi samt att anpassa sig till en ofta helt ny livssituation eftersom en stor andel av befolkningen vuxit upp i andra kulturer eller andra livsmönster). Problemen hänger samman och förstärker varandra. Skadegörelse och vandalisering är uttryck för en allmän vantrivsel och aggressioner d v s sociala problem. De som har mindre svårigheter själva får det inte lättare av att omgivningen är problemfylld. Det blir en ond spiral där problemen på olika sätt förstärker varandra och leder till stora förvaltningsproblem och ekonomiska bekymmer.

Vanligast är problemen i den bebyggelse som tillkommit under det senaste decenniets kraftiga byggande för att ge alla nyinflyttade bostadssökande tak över huvudet. Men de förekommer även i vissa mindre attraktiva områden från tidigare skeden.

I England har man definierat områdena som "områden med utyrningssvårigheter eller motstånd i utyrningssituationen". Departementet har gjort en enkät till kommunerna för att få reda på hur många bostadsområden som är mer eller mindre svårutyrda. Mot bakgrund av enkäten räknar man med att det finns ca 230 000 bostäder i områden som är svårutyrda och har låg attraktivitet samt en kombination av miljöproblem, sociala problem och förvaltningsproblem.

De projekt jag studerat i England är pilotprojekt/demonstrationsprojekt i betydelsen att man där söker tillvägagångssätt och metoder för att bryta den onda cirkeln. Man talar själva om "turn-over" arbete d v s hur man skall bryta den onda cirkeln och vända utvecklingen i bostadsområdena.

De flesta problemområden tillhör det senaste decenniets snabba byggande, men inte alla. Det projekt jag besökte byggdes under 1940-1950 talet. Man menade dock på departementet att det främst är de nyare flerbostadsområdena som utgör problem - de v s områden av typ Rosengård, Tensta etc.

I England liksom i Sverige finns det, trots bostadsbrist, ut-hyrningssvårigheter i flera nya bostadsområden speciellt i Glas-gow, Liverpool och Manchester. Som orsaker till detta anger man på departementet bl a:

- Konstruktionen har ibland lett till höga driftskostnader t ex har man ofta använt sig av eluppvärmning som nu drar större kostnader än man räknat med.
- De har ofta en impopulär utformning/gestaltning. Fler-bostadshus är impopulära särskilt bland barnfamiljer.
- Vissa områden blev bostäder främst för de som tidigare bott i innerstadens slumkvarter. Detta ledde bara till att slum-men flyttades ut till nya områden.
- Områdena har varit svåra att förvalta. De har haft hög omflyttning och man har inte kunnat sätta in de resurser som krävts för underhåll och renhållning m m. Detta har gjort områdena än mindre attraktiva. Förvaltnings-kostnaderna har ökat betydligt mer än man förutsett. Be-hovet av drifts- och underhållsinsatser har varit stora. Ingen hade i England räknat med så höga förvaltningskostnader. Det hade lett till ett otillräckligt antal förvaltare och fastighetsskötare i förhållande till behovet. Underhålls-insatser har skjutits på framtiden eftersom det saknats resurser att genomföra dem.

Områdena kommer på så sätt in i en ond cirkel. De är från början mindre populära, får dåligt rykte, hög omflyttning och bristfällig förvaltning. På så sätt blir de ännu mindre populära. Till områdena flyttar en kategori människor som inte bryr sig så mycket om miljön omkring dem eller som inte har något annat att välja på, menar man. På så sätt sluts den onda cirkeln.

II PROGRAMMETS UPPLÄGGNING

I det här programmet har man gått tillväga på ett mer okonventionellt sätt än man brukar från departementets sida. I vanliga fall initieras utvecklingsprojekt genom att man anslår medel till eller skriver kontrakt med forskningsinstitution/konsultföretag (jfr Byggnadsforskningsrådet i Sverige). I det här fallet började man med att tillsätta en kommitté med representanter för centrala och lokala myndigheter (jfr bostadssociala delegationen och boendemiljödelegationen) som diskuterade problemen och hur gå tillväga för att komma tillrätta med dem.

Man var från början övertygade om följande utgångspunkter:

1 att hyresgästernas och de lokalt anställdas engagemang i förändringsarbetet är viktigt om man vill åstadkomma positiva resultat. Såväl hyresgäster som lokalt anställda måste vara med och föreslå de förändringar som skall genomföras - för att öka engagemanget för området, för att få hjälp med prioriteringar och för att åstadkomma verkliga resultat och inte skenlösningar på papperet när det gäller organisation etc.

2 att förvaltningsfrågorna i vid bemärkelse är viktiga för bostadsområdets framtida utveckling. Sättet på vilket området löpande tas om hand är minst lika viktigt som radikala enstaka ombyggnadsåtgärder.

Förvaltning av bostadsområden och fastighetskontoren har en låg status bland de kommunala förvaltningarna i England. Man ville därför via projekten åstadkomma en attitydpåverkan där lokala myndigheter får upp ögonen för vikten av en god förvaltning av bostadsområdena.

3 att nya resultat kräver nya arbetsformer och okonventionellt samarbete mellan förvaltningar inom olika sektorer (byggande, social, fritid etc) och olika nivåer inom lokala och centrala myndigheter.

Man menade också att det var viktigt att åstadkomma en bättre kommunikation mellan lokala och centrala myndigheter, eftersom de senare genom rambeslut ofta oavsiktligt begränsar eller riktar in de lokala myndigheternas agerande på ett ur helhetsperspektiv mindre lyckat sätt.

Områdena kommer på så sätt in i en ond cirkel. De är från början mindre populära, får dåligt rykte, hög omflyttning och bristfällig förvaltning. På så sätt blir de ännu mindre populära. Till områdena flyttar en kategori människor som inte bryr sig så mycket om miljön omkring dem eller som inte har något annat att välja på, menar man. På så sätt sluts den onda cirkeln.

- 4 att man måste arbeta förutsättningslöst och sökande. Man ansåg att någon lämplig utbildning/institution för den typ av arbete man önskade saknades.

I stället valde man att leta efter lämpliga enskilda personer/konsulter som kunde hjälpa till att lägga upp projekten.

Man beslöt att starta tre olika delprojekt. Två som skall fungera som "demonstrationsexempel" på hur man kan vända ett bostadsområdes utveckling och ett tredje som samlar in erfarenheter från redan pågående lokala projekt i olika delar av England samt utlandet.

Vid valet av de tre konsulterna gick man mindre efter traditionell utbildning och mer efter personlig lämplighet. Som krav angav man t ex

- förmåga att samarbeta med hyresgäster och tjänstemän på olika nivåer såväl direktörer, departementstjänstemän som städare och fastighetsskötare.
- engagemang, intresse och nyfikenhet att pröva nya vägar i arbetet
- någon form av aktuell erfarenhet av problem i bostadsområden.

Grundutbildningen ansåg man däremot inte ha någon större betydelse. Tvärtom ansåg man det som en fördel om man kom från något annat fält än det traditionella "Det ger korsbefrukning av idéer och vi har god erfarenhet av när folk från andra yrkesområden går in i bostadsområden", sa man. De konsulter man på detta sätt fick tag i, och som har en nyckelroll i arbetet var följande:

- Ann Blaber har ursprungligen arbetat som TV-researcher med att ta fram underlag för olika faktaprogram. Därefter har hon arbetat på en brottsförebyggande organisation och drivit ett mycket lyckat "antivandaliseringsprojekt". Hon är nu konsult på heltid för uppläggnings- och förändringsarbetet i "Wenlock Barn-projektet" relativt centralt i London.
- Lesley Andrews har varit antropolog i Nya Guinea och därefter forskningsledare på departementet. Hon har studerat förhållandet mellan de boende och lokala myndigheter i ett mindre bostadsområde i London tidigare. Nu arbetar hon som konsult för ett bostadsområde i Bolton i nordvästra England.
- Anne Power har arbetat i Amerika inom medborgarrättsrörelsen och i olika grannskapsprojekt. Hon har också varit aktiv inom hyresgästkooperativ. Nu arbetar hon som "roving consultant". Det innebär att hon åker runt i landet och studerar olika projekt utanför departementets program och rapporterar erfarenheterna. Hon fungerar också som tillfälligt rådgivare för de kommuner och företag som önskar ta del av hennes erfarenheter. Hon har på programmets medel åkt till USA ett par månader för att hämta hem erfarenheter som man kan ha nytta av i de övriga projekten. Sedan drygt ett år tillbaka ägnar hon halva sin tid åt ett speciellt område i södra London -Tulse Hill.

Områdena valdes ut noggrant i samarbete med konsulterna. En av de viktigaste kriterierna på området var att man skulle ha en positiv bostadsförvaltare "district manager" (dvs motsvarande VD i kommunalt bostadsföretag) samt att det inte tidigare vidtagits några åtgärder i området. Man ville helst börja från början.

Från departementets sida uttryckte man en stor uppskattning av konsulternas arbete "they work extremely hard and good all of them". De är inte knutna till någon speciell förvaltning eller nivå, utan fungerar som rådgivare som arbetar nivå- och sektorslöst tillsammans med olika parter. Deras arbete bygger på att skapa förtroende, lyssna och fånga in problem, förslag och idéer samt försöka åstadkomma förutsättningar för egen problemlösning. Man ansåg det vara ett mycket "lyckat drag" att ej knyta dem till viss förvaltning eller nivå, eftersom gränserna mellan förvaltningarna ofta är starka och konsulterna kan här vara till stor hjälp och bidra till att överbrygga och lösa upp olika konflikter.

Konsulterna har ingen egen beslutsrätt över vad som skall göras i områdena. Ann Blaber säger själv om sitt arbete så här:

- Jag kan inte göra någonting själv. Det är de som arbetar och bor som måste utföra arbetet. Det jag kan göra är bara att gå runt och avlyssna situationen, märka vilka problem som finns men som "man inte ser" samt påtala dem. De som arbetar på gräsrotsnivå ser de konkreta problemen, men saknar möjligheter och perspektiv för att åtgärda dem. Anställda högre upp i den administrativa hierarkin har perspektiv, men saknar ofta kännedom om vilka problemen egentligen är.

III WENLOCK BARN-PROJEKTET

OMRÅDET

"Wenlock Barn" är ett bostadsområde med 700 lägenheter i höghus relativt centralt i London. Det är byggt i slutet på 40-talet och under 50-talet. Byggnaderna är ganska hårt slitna, utemiljön är miserabel, vandaliseringen och förslitningen mycket påtaglig. Förutom vanliga "städproblem" sprids även papper av olika slag från affärscontainers runt i området. Detta bidrar till ett mycket skräpigt intryck. I entréernas sopnedkast fastnar sopor som kräver arbetsinsatser av fastighetsskötarna. Ordnings- och sopproblemen är uppenbara och starkt prioriterade. Tekniska brister i bebyggelsen förekommer, bl a när det gäller varmvattenledningar och fönster.

Den sociala skiktningen är väl mot bakgrund av ovanstående naturlig. Många har sociala problem. En anonymitet har rått i området och man betraktar grannarna med viss misstänksamhet snarare än välvillighet - en ganska vanlig och naturlig reaktion i ett område med så många störningsmoment och problem.

Wenlock barn-området valdes ut eftersom det ligger i en relativt fattig Londonkommun med stor andel "council housing" - över hälften av de 86 000 bostäderna är "council housing". Kommunen hade inte varit känd för någon progressiv bostadspolitik men var nu beredda att försöka pröva nya grepp. I distriktet fanns en mycket bra, erfaren och intresserad distriktschef. Området valdes eftersom det hade alla de vanliga lokala förvaltningsproblemen, - det hade försämrats under år av försummelse i förvaltning, underhåll och reparationer.

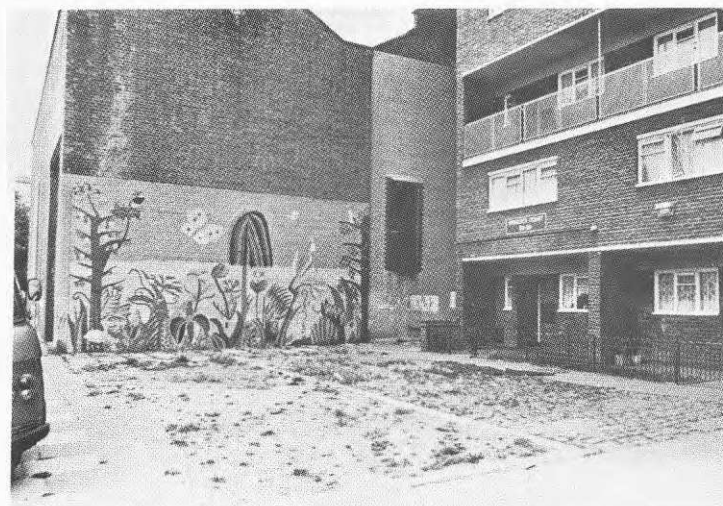
Befolkningen är ganska stabil, företrädesvis äldre. Även om barntätheten är låg så samlas stora grupper av "skin heads" (ungefär "punkare") på gatorna. Till för 8 år sedan fanns inga färgade. Nu är de flesta nyinflyttade hemlösa familjer - många av dem är färgade. I projektet anser man att raskonflikter kan bli ett problem i området i framtiden om inget görs nu.

PROJEKTETS START

Innan man närmade sig hyresgästerna arbetade Ann Blaber i tre månader sommaren 79 med att gå runt och träffa olika personer inom skilda förvaltningar och på olika nivåer. Man ansåg det bättre att vänta med hyresgästkontakterna till dess man från förvaltarens sida var beredd och hade möjlighet att genomföra förslag och ideer som förs fram (jfr hur vi i Sverige ofta basunerat ut förändringar tidigt).

Avsikterna med de inledande samtalen var flera. Att få en uppfattning om hur området och förvaltningen av det fungerar, att fånga in de anställdas egna problem samt att "sälja" projektiden och få olika personer engagerade i idén så att de senare skulle kunna svara upp mot hyresgästernas krav på förändringar. Ann Blaber träffade mer än 60 personer - politiker, tjänstemän, arbetare, poliser och representanter för lokala organisationer.





Hon ägnade också tid åt att sätta sig in i hur de anställda arbetar och vad de ägnar sin tid åt. På det sättet förberedde hon sig för att komma med förslag till förbättringar i arbetssätt inom förvaltningen.

Redan från början var avsikten inom "housing department" att föra ner ansvar och kontroll till en mer lokal nivå, att förbättra förvaltningen (snarare än enbart miljön) och att använda projektet som ett pilotprojekt där man kunde pröva ut förändringar som sedan kunde överföras till andra områden i kommunen. Det blev därför enighet om att "housing department" skulle ta samordningsansvar för projektet.

En referensgrupp av politiker och tjänstemän

Distriktschefen inom housing department utsågs till projektkoordinator.

En referensgrupp av politiker och tjänstemän från olika förvaltningar tillsattes på förslag av distriktschefen och konsulten gemensamt. Gruppen skulle komma med förslag, agera som en länk mellan projektet och sina respektive förvaltningar, fatta beslut i vissa frågor samt hålla kontakt med hyresgästerna när arbetet med dem kommer igång.

Gruppens tillsättande var intressant. Man ville undvika formella grupper, men samtidigt ansåg man det viktigt att ha personer med tillräcklig tyngd. Man valde en balansgång och tog hänsyn till såväl personligt engagemang som ställning vid tillsättandet. Om en sådan kombination ej gick att få i en och samma person tog man istället två personer!

I början deltog flera cheftjänstemän själva, men efter hand lämnade de över ansvaret till mer lokala representanter.

Referensgruppen blev ganska stor. För att undvika att delar av gruppen kände sig ointresserade när frågor som ej berörde dem diskuterades, bildades efterhand olika arbetsgrupper. Distriktschefen som projektkoordinator ledde samtliga dessa arbetsgrupper.

Arbetsgrupperna började ett förberedande arbete med vissa konkreta problem som uppdragats under de samtal Ann Blaber haft redan innan kontakten med hyresgästerna tagits. Detta för att förbereda åtgärder som uppenbart skulle tas upp senare och möjliggöra minskad tidsåtgång mellan hyresgästernas förslag och åtgärdande. (jfr hur vi ofta går ut förutsättningslöst, men då står mer eller mindre handfallna inför de problem som tas upp. Lösningarna tar ofta oändlig tid - tid som är väsentlig för det viktiga engagemanget bland hyresgästerna).

HYRESGÄSTERNAS MEDVERKAN

Deras utgångspunkter var att utan aktiv medverkan från de människor som bor i området finns det litet om något hopp om att kunna vända utvecklingen i området eller få förbättringar att bestå. Man ansåg att någon som sätter igång hyresgästernas intresse behövdes och därför anställdes en erfaren grannskapsarbetare av konsulten. De utarbetade gemensamt följande program för hyresgästkontaktarna som genomfördes september 79 - februari 80.

- Ett brev sändes i september ut till alla hyresgäster. Det berättade om projektet och gav det en identitet.
- En survey undersökning där 200 slumpvis utvalda hyresgäster intervjuades genomfördes i oktober. Intervjuerna lades upp i samråd mellan Ann Blaber, bostadsförvaltaren och ett fristående forskningsinstitut som genomförde intervjuerna.
- Ett flygblad sändes i november ut till alla hyresgäster som förklarade mer om projektet, hur hyresgästerna skulle kontaktas och vad intervjuerna gett för resultat. En kupong där man kunde fylla i vilka problem man ansåg att man skulle gripa sig an fanns med. 100 hyresgäster sände tillbaka den.
- 120 slumpvis utvalda hyresgäster som ej deltagit i intervju inbjöds till smågruppsdiskussioner som genomfördes i 3 omgångar under december - februari. En ersättning på 30 kr/gång erhöles. I stort sett samtliga tillfrågade kom. Gruppdiskussionerna leddes av konsulten, granskingsarbetaren och en person från det fristående forskningsinstitutet som genomfört intervjuerna.

Smågruppsdiskussionerna var intressant upplagda. Vid den första mötesomgången fanns inga tjänstemän närvarande - man ville ha en öppen och förutsättningslös diskussion. En stor och enkel modell över området fanns tillgänglig. Med utgångspunkt från den samtalade man om olika problem i området. Mot slutet skrev man upp en enkel lista över de problem som tagits upp och föreslog nytt möte med tjänstemän två veckor senare. Alla möten bandades så att gruppledaren kunde koncentrera sig på samtalen och ej på anteckningarna.

För de hyresgäster som hade enskilda klagomål delades blanketter ut som de kunde fylla i och få lämnade till bostadsförvaltaren. Detta för att mötet ej skulle upptas av individuella klagomål men hyresgästerna ändå känna att någon brydde sig om dessa. (Varje hyresgäst kontaktades sedan personligen av förvaltaren som förklarade situationen och vad som kunde göras.)

Vid den andra mötesomgången var blädderblockspapper uppsatta på väggarna med de huvudproblem och förslag till lösningar som kommit upp första gången. De gick igenom när deltagarna anlände. Bilden på området visades för att fräscha upp minnet och få folk att tala om problemen på ett sätt som inte fick förvaltaren i konfrontationsställning. Smågruppsdiskussionerna syftade den här gången till att ta fram prioriteringar och förslag till lösningar.

Den tredje mötesomgången, som skedde efter jul lades upp annorlunda. Alla tidigare gruppdeltagare inbjöds till ett gemensamt stort möte där man efter inledningen delades upp efter geografisk bas. På mötet fanns flera tjänstemän närvarande som presenterade idéer och informerade om planerade åtgärder etc. En landskapsarkitekt var också inbjuden att presentera bilder och ideer. Avsikterna med det tredje mötet var bl a att fokusera på olika kvarter, och att låta hyresgästerna lära känna varandra samt "att höja moralen" bland hyresgästerna genom att visa hur många som var inblandade.

För- och nackdelar med den valda metoden

Blaber sätter upp följande fördelar:

- Smågruppsdiskussionerna ger alla en möjlighet att säga något och att arbeta igenom ideer.
- Att mötas mer än en gång ger hyresgästerna möjligheter att utveckla idéer, tala med sina grannar och lära känna varandra. Man kan upptäcka skillnader och gemensamma intressen och prioriteringar.
- Slumpvis utvalda hyresgäster ger en helt annan möjlighet till representativitet än om människor väljer sig själva.
- Personlig inbjudan och påminnelse är viktigt i ett område utan tradition när det gäller mötesdeltagande.
- En oberoende konsult kan tillåta sig att inte känna till något om området eller hur kommunen arbetar och kan därför utvärdera problemen och förslag till lösningar mer förutsättningslöst och bättre än en som förväntas känna till dem.

De har också fördelen av att inte ha någon identifikation med förvaltaren/kommunen, inget ansvar och inget att försvara. De har därför bättre förutsättningar att leda en bred och öppen diskussion.

- Deltagande av förvaltaren på andra och tredje mötet är viktigt för att hyresgästerna skall känna att förvaltaren ger respons på och bryr sig om deras synpunkter, för att förvaltaren skall få förstahandskontakt och för att starta en dialog mellan förvaltare och hyresgäster.
- Enkla skisser ger ofta hyresgästerna mycket bättre föreställningar om hur det kan se ut än detaljerade arkitekturritningar - och sparar eventuellt onödigt ritarbete på förslag som förkastas.
- Att bända mötena gör det möjligt för gruppleddaren att koncentrera sig på diskussionen och ändå vara säker på att inte missa någonting. Ofta räcker det att bara lyssna igenom dem en gång och göra anteckningar.

Nackdelarna är

- Man når bara en minoritet av hyresgästerna som efter diskussionerna får en mer sofistikerad syn på problemen än resten. Det skulle tyvärr bli alltför tidsödande att involvera alla 700 hyresgästerna.
- Den kräver stora arbetsinsatser.
- Om en oberoende konsult tar ansvar för diskussionerna får de ordinarie tjänstemännen inte samma erfarenheter.

Hyresgästernas prioriteringar

Hyresgästerna brydde sig främst om "den allmänna nedgången av området", problemen förorsakade av vissa nyare hyresgäster och den konsekvent låga andan och moralen bland äldre hyresgäster. De skyllde områdets nedgång på vissa hyresgäster, på den dåliga servicen (reparationer, soptömning och städning) och på frånvaro av åtgärder från förvaltarens sida. Deras prioriteringar för att förbättra området gällde utseendet och säkerheten.

Deras främsta förslag var

- Fastighetsskötare för att gå runt i området, göra mindre reparationer och se till att det hålls rent och snyggt
- Förbättrade sopnedkast och behållare för såväl affärer som lägenheter
- Förbättrad städning i entréer och trappor
- Snabbare och förbättrad kvalitet på reparationerna
- Mer belysning i området

Kontakt med övriga hyresgäster

Ann Blaber berättade att man i mars månad hade "ändlösa diskussioner om hur vi skulle fortsätta och nå de övriga hyresgästerna". Man funderade på om man skulle gå ut i etapper till hus eller trappuppgångar, men beslutade sig till sist för att kalla samtliga invånare i området. "Bättre med 200 personer och att det blir ett ordentligt liv och 'verkar mycket', än flera halvfulla möten där man undrar vad det skall bli av det", så resonerade man.

På stormötet kom 140 personer - och det i ett område där det inte brukar komma mer än en handfull personer. På mötet rapporterade man om vad som kommit fram under tidigare intervjuer och gruppdiskussioner samt presenterade utgångspunkterna för projektarbetet d v s "att vi gör det tillsammans och det blir vad vi gör det till".

Man berättade också att man skulle rapportera förslag till kommunen och undrade vilka som ville vara med i fortsatt arbete. Hyresgästerna antecknade sig på listor. Man lät också församlingen prioritera mellan olika åtgärdsförslag som kommit fram. 40 intresserade namn anmälde sig för fortsatt arbete.

På mötet valde man också "temporary tenants board" d v s en form av interimstyrelse till kontaktkommitté.

Hyresgäststyrelse (Tenants Board)

En långsiktig målsättning med projektet är att hyresgästerna ska ta aktiv del i områdets förvaltning och fortsatta utveckling.

Temporary tenants board var första steget. Dess uppgift var främst att vara referensgrupp till Ann Blaber och projektet. Den skulle ge synpunkter på hur man skulle gå vidare med hyresgästkontakterna, men också fungera som feed-back-grupp för olika åtgärdsförslag och berätta hur genomförda åtgärder utfallit.

Interimstyrelsen hade sitt första möte i april 1980 och tillsammans med granskapsarbetaren ordnade man en serie hus- och kvartersmöten (areagroups) för att diskutera olika förslag i detalj och för att rekrytera fler intresserade till projektarbetet. Dessa mindre grupp-möten har sedan genomförts med jämna mellanrum med deltagande från några i styrelsen samt granskapsarbetaren.

Interimsstyrelsen har också hållit reguljära styrelsemöten där representanter för bostadsförvaltaren oftast varit med. Tillsammans har man arbetat fram förslag till beslut. Två representanter för hyresgäststyrelsen finns med i den kommunala referensgruppen.

Val till en ordinarie styrelse planerades först till september men uppsköts till januari 1981. Valet var beräknat att ske 3 månader efter det att arbetet med olika yttre åtgärder hade kommit igång - så att moralen och intresset skulle vara på höjdpunkt. Men på grund av allmänt investeringsstopp i landet blev så inte fallet. Valet hölls emellertid ändå. Röstning skedde på ett allmänt möte samt på följande dag, 100 hyresgäster röstade på 23 nominerade kandidater till 14 platser. Det var mindre antal röstande än man hoppats på, men betydligt bättre än normalt.

Styrelsen har under våren 1981 själva ansökt om och fått skilda bidrag till olika verksamheter och förbättringar av området.

När jag besökte området diskuterades hur man skulle kunna bilda någon form av ekonomisk förening och teckna ett juridiskt samarbetsavtal med bostadsförvaltaren. Detta skulle reglera hyresgästernas och förvaltarens rättigheter och skyldigheter i ett kontinuerligt samarbete.

Man hoppades att under hösten kunna arbeta fram lösningar för detta.

Arbetsgrupper (working parties)

Ett antal smågrupper har kontinuerligt arbetat med olika mer avgränsade frågor. T ex har en arbetsgrupp gått igenom fastighets-skötarnas arbetsuppgifter, en grupp har arbetat med hur man ska aktivera barnen, en annan har gått igenom problemen med lösspringande hundar i området etc.

Att få barnen involverade i projektet

Granskapsarbetaren, konsulten och en landskapsarkitekt har besökt skolorna och samlat mindre grupper av barn runt modeller av området. Målet var att lära känna barnen, informera om vad som var på gång (och förhoppningsvis via barnen även nå föräldrarna), och ta reda på deras prioriteringar och ideer till förbättringar, samt att få dem engagerade i planteringsarbeten, målning av murar, lekaktiviteter (playscheme) etc.

En grupp av mammor har organiserat aktiviteter för barnen på loven (playscheme) som blivit mycket populära.

"Tenants board" har hållit möten med äldre tonåringar som ger anledning till besvär för att få dem involverade i områdesarbetet. Detta resulterade i minskad vandalism under fyra månader.

Aktiviteter hitintills

Tenants board har bl a

- organiserat barnen att hjälpa till att plantera lökar över hela området
- ordnat så att "värnpliktsvägrare" kommit och städat och gjort iordning brandutgångarna samt gjort iordning trädgårdar och planteringar
- arrangerat murmålning för skolbarn tillsammans med en teckningslärare. Målet var att avskräcka barnen från att klottra på den nya målningen
- organiserat hyresgästerna i två hus att välja färg för entreer och trappor samt försett dem med färg och penslar att måla över eventuellt klotter. Väggarna är fortfarande ett år efteråt i stort sett klotterfria medan väggarna i ett annat hus som målades traditionellt av förvaltaren i stort sett klottrades ner under tiden målnarna var kvar
- anställt en hyresgäst på deltid för att organisera "garden club" där barnen dels på skoltid dels på kvällar gör i ordning mindre kolonilotter m m. Medlen har erhållits av departementets projektanslag
- fått ett anslag för att anställa sex arbetslösa ungdomar i området att förbättra utemiljön tillsammans med en handledare
- anställt en hyresgäst på deltid för att administrera styrelsens arbete - genom departementsanslag
- erhållit ett anslag på ca 600 000 kronor för miljöförbättrande åtgärder i området (kommunen kunde av olika skäl ej söka anslaget) och skrivit kontrakt med en landskapsarkitektgrupp
- ansökt om medel för två personer som ska arbeta med ungdomarna i området
- gjort upp ett förslag till ett nytt hyreskontrakt
- arbetat ut ett förslag till hur man ska komma tillrätta med problemen med lösspringande hundar.

ÖVRIGA ÅTGÄRDER

Affärernas sopor

Detta var en stor fråga som berörde många olika avdelningar (cleansing, borough valuers, engineers, architects and planners, housing) och tog lång tid att lösa. Det omfattade många olika del i problem; var soporna skulle placeras, med hämtningen och med finansieringen. Nu byggs nya sophus i f d garage.

Arbetarna i området

Med undantag av några trädgårdsarbetare fanns inga områdesanknutna arbetare. Alla arbetade med distriktet som bas och utan särskilda egna arbetsområden. Efter ett antal möten med olika kategorier av arbetare -separat och tillsammans - samt diskussioner inom projektet har detta nu ändrats.

De olika mötena har också lett till förbättrat samarbete mellan olika yrkeskategorier. På mötena har de skilda gruppernas egna arbetsförhållanden och problem tagits upp och många mindre problem lösts.

Vaktmästarnas arbete

Kommunen slutade med vaktmästarsystemet 1974 men planerar återinföra det. Vaktmästare var ett av hyresgästernas starkare önskemål. Eftersom kommunen redan planerade anställa ett antal i Wenlock Barn uppmuntrade distriktschefen hyresgästerna att definiera sina önskemål om vad de skulle göra.

Hyresgästerna ansåg att vaktmästarna måste ha hyresgästernas stöd och föreslog att de som en del av arbetet regelbundet skulle träffa "tenants board". För att lära känna hyresgästerna borde de vara ansvariga för vissa hus i stället för att täcka hela området i ett skiftessystem. De ville också att vaktmästarna skulle göra vissa mindre reparationer.

De har nu anställts - dock utan att ha reparationer med i arbetsbeskrivningen.

Översyn av förvaltningsrutiner m m

För att förenkla förvaltningen och ge mer möjligheter för de lokala tjänstmännen att påverka situationen har en rad förändringar initierats. Det har gällt sättet att beordra reparationer, att driva in hyresskulder, uthyrning av lägenheter m m. Man arbetar också med att ta fram en områdesbudget.

Tidigare har inga kostnader kunnat hänföras till området utan endast till kommunen som helhet.

Ett kontor fanns redan i området - men det betjänar flera områden samtidigt. Med hjälp av projektpengarna har man anställt en områdesföreståndare för enbart Wenlock Barn. Denne har under hösten 80 övertagit rollen som projektkoordinator.

Fysiska förändringar

En budget på totalt 2,5 milj kronor har antagits av motsvarande kommunfullmäktige för följande åtgärder:

- Nya entreer och porttelefoner i vissa hus (idag är det öppna valv genom husen. De muras igen och blir traditionella entreer som enbart hyresgästerna får tillgång till).
- Nya soprum för affärerna som tidigare haft container samt utökade soprum för bostadshusen.
- Utbyte av trapphusfönster till härdat glas.
- Utbyte och reparation av ett stort antal fönster och fönsterbågar i husen.
- Målning (figurmålning) av trappuppgångar som är nedklottrade.
- Yttre miljöförbättringar utanför ett par hus (Till detta kommer att Tenants Board fått ett anslag på 600 000 för ytterligare miljöförbättringar i området).

Till detta kommer utbyte av varmvattenssystemet som kollapsade. Däremot kommer man t ex inte att installera centralvärme då en stor andel av hyresgästerna tyckte det var slöseri. "Det skulle bli alltför dyrt och ohälsosamt och ett slöseri med pengar om inte bostäderna isolerades ordentligt". De engelska kraven skiljer sig på flera punkter ganska rejält från de svenska!

KOSTNADER

Förutom de kommunala medlen på 2,5 miljoner satsar priority estate program följande

- Ann Blabers lön under 5 år
- "additional estate post" som används i samråd med kommunen och som utnyttjats för att anställa en områdesföreståndare på heltid, de två deltidsanställda personer som anställdes av tenants board samt för inköp av en barack som möteslokal (150 000 80/81, 24 000 81/82).
- En projektfond för att starta aktiviteter eller specialisthjälp (100 000 båda åren) och som används av konsulten eller hyresgästerna. Dessa medel har utnyttjats för intervjuundersökningen, granskingsarbetaren, landskapsarkitekten samt en mängd mindre utgifter.

Tenants board har själva sökt ett stort antal skilda anslag från olika centrala fonder för sina olika aktiviteter (se tidigare).

KOMMENTARER OCH OMDÖMEN

Sättet på vilket projektarbetet inleddes imponerade på mig. Genom kombinationen av samtal, intervjuer och gruppdiskussioner skaffade man sig en ingående bild både av områdets problem och av såväl anställdas som hyresgästernas synpunkter. Samtidigt skapades ett engagemang för förändring. De olika arbetsmomenten utnyttjas hela tiden för flera olika ändamål (att informera, ringa in problem, skapa engagemang etc).

Man kombinerade i projektet ett allmänt sökande och trevande arbetssätt med en mycket klar medvetenhet om vad man skulle göra "i stunden". Varje etapp genomfördes effektivt enligt klara riktlinjer men helheten fick utvecklas efter hand i riktning mot vissa allmänna målsättningar om hyresgästinflytande och helhetssyn.

Sättet att parallellt arbeta med hyresgästaktiviteter och inflytande och en utveckling av förvaltningen för att förbättra den och underlätta att kommunicera med hyresgästerna ter sig självklart, men är alltför ovanligt i Sverige.

Man betonade mycket det personliga engagemangets betydelse för förändringsarbete och arbetade medvetet för att ta tillvara, utveckla och skapa engagemang och identifikation med området hos såväl anställda som hyresgäster.

Bäst hade man enligt såväl konsulten som representanter för förvaltaren lyckats på förvaltningssidan. Tjänstemännen hade utnyttjat projektet för att sortera ut olika problem och få hjälp att lösa dem. Oftast inga revolutionerande saker, men sådant som man ansett borde göras men tidigare inte orkat gripa sig an. Relationerna mellan olika personalkategorier hade förbättrats liksom relationerna hyresgäster - arbetare i området. Tidigare fanns en viss spänning mellan arbetarna och hyresgästerna - de förra såg de senare delvis som fiender och hyresgästerna klankade på arbetet som utfördes. Här hade en klar förbättring skett och de som arbetade hade fått en ökad identifikation. En av städarna som jag talade med uttryckte sig mycket positivt om projektet och talade om att han numera kände det "som om han arbetade i en stor familj". Alla arbetare och tjänstemän jag talade med visade att de identifierade sig med projektet och ansåg sig vara en del av det. Konsulten hade ägnat avsevärd tid det första året åt att samtala med olika arbetare och tjänstemän både enskilt och i grupper. Dessutom ägnade sig projektkoordinatorn, områdesförvaltaren nästan halvtid åt projektet.

De erfarenheter som man från förvaltningens sida ansåg man kunde dra av arbetet och försöka utnyttja i andra områden var

- att ha en fristående konsult med egen budget att själv anställa vissa medhjälpare
- intensiva professionella hyresgästkonsultationer
- att utse en särskild projektkoordinator inom kommunen
- att förändringsprojekt bör drivas av förvaltningssidan (housing) snarare än planeringssidan (architects and planning)

- att skapa en "tenants board" för att vägleda projektet och att göra det under projekttiden istället för att rådfråga mindre existerande grupper

På hyresgästsidan hade man det senaste året inte lyckats skapa det breda engagemang som jag förväntat mig och de själva hoppats på. Orsakerna kan vara flera. Den försening av det fysiska åtgärdsprogrammet som skedde har troligen inverkat. Det minskar klart tilltron och önskan att satsa eget engagemang och tid. Man hade samma erfarenheter som vi i Malmö - att det är lättare om man arbetar på hus eller kvartersnivå samt att det behövs massiva dörrknackningsinsatser m m i början. Grannskapsarbetarens tid hade tyvärr inte räckt till för de insatser som troligen skulle behövts.

Ett brett hyresgäststöd torde vara nödvändigt för att vända utvecklingen. Många problem (t ex vandaliseringen, oljud etc) genereras av hyresgästerna själva och för att lösa dem behövs hyresgästsamverkan och social kontroll.

Ann Blaber hade själv radikalt ändrat sitt arbetssätt under projekt-tiden. Det första året var det hon som "drev" arbetet framåt, men redan efter två år håller hon på att förbereda sitt eget tillbakadragande. Hon har nu mer rollen att övervaka att framsteg sker i riktning mot projektmålen, kolla att saker görs och om ej -se till att de blir gjorda.

IV WILLOWS-PROJEKTET

OMRÅDET

Willows-området består av 473 tegelradhus från mellankrigstiden. De har små trädgårdar på såväl fram- som baksidan. Mellan husen finns på några ställen ödeland som fungerar som sophögar. Husen är i behov av renovering och trädgårdarna är i de flesta fall helt försummade. Gatorna har stora hål som ej lagats.

Området har "gått ner sig" (run down) de senaste åren och fått en försummad karaktär. "Det var som om ingen - vare sig hyresgäster eller förvaltare - brydde sig om området", säger man i projekt-rapporten.

Området hade inga tomma lägenheter, men ansågs oattraktivt och de flesta som erbjöds lägenhet där avvisade erbjudandet.

Befolkningen i området tillhör den lägsta arbetarklassen. Över 20 % är arbetslösa. Självt blev jag först vid ett antal hembesök chockad över levnadsförhållandena. Man tycktes inte bry sig om något - vare sig hur man själv såg ut, hur hemmet såg ut eller hur barnen hade det. Efter hand upptäckte jag dock allt fler som på olika sätt visade ett engagemang för att förbättra förhållandena i området.







ORGANISATIONEN

I Willows tillsatte kommunen själv från början d v s innan konsulten påbörjat sitt arbete, en ledningsgrupp med 8 ledamöter representerande 5 olika förvaltningar med "housing department" som samordnande och ledande förvaltning. Ledningsgruppen sammanträder drygt en gång i månaden.

Efter hand bildades olika arbetsgrupper med ett mindre antal tjänstemän från skilda förvaltningar - för att diskutera hyresgästkontakterna och för att gå igenom mål och förslag för olika delfrågor (tenants consultation, architect's, roads, social needs, open space). Organisationen har sedan ändrats två gånger efter hand som projektarbetet utvecklats. Hyresgästerna har involverats i arbetsgrupperna att arbeta tillsammans med tjänstemännen när det gäller att utarbeta förslag till hur man ska gå vidare.

HYRESGÄSTKONTAKTERNA

Inledande hushållsundersökning

Arbetet i Willows började med samma survey-undersökning som genomfördes i Wenlock Barn.

I undersökningen säger 40 % av befolkningen att området försämrats under de senaste fem åren och den vanligaste förklaringen är "de människor som flyttat in". ("En massa människor häromkring har attityden 'jag struntar i' "Det verkar som om man har satt in problemfamiljer här under de senaste åren".)

Gruppdiskussioner och öppet hus

En av huvudfrågorna efter hushållsundersökningen var hur man mot bakgrund av den kunskap man fått via den skulle involvera hyresgästerna i diskussioner om vägar att tackla det de ansåg vara huvudproblemen.

Liksom i Wenlock Barn började man med gruppdiskussioner med slumpvis utvalda hyresgäster. Dock med den skillnaden att man här ej gav hyresgästerna någon ersättning. Deltagarantalet blev också betydligt lägre. 54 deltagare kom till 8 gruppdiskussioner (en fjärdedel av det antal som hade tillfrågats).

Utöver dessa diskussioner med slumpvis utvalda höll man öppet hus med smågruppsdiskussioner i tre omgångar. Då kunde vem som helst som hade lust och intresse att framföra sina åsikter komma. Avsikten var här att nå de som hade speciella synpunkter men inte kommit med i slumpurvalet. En av kvällarna var avsedd enbart för tonåringarna i området. På de öppna mötena deltog 63 vuxna och 27 tonåringar.

Några av gruppdiskussionerna leddes av personer från ett särskilt forskningsinstitut, men flertalet leddes av en rad lokala tjänstemän som fått särskild utbildning och träning av experterna. Ett stort antal tjänstemän engagerades - man hade såväl gruppleddare, protokollförare och observatörer i varje grupp. Bieffekterna av ett sådant deltagande blev emellertid ett stort intresse för områdets problem och önskan att hjälpa till bland en rad tjänstemän.

I undersökningen säger 40 % av befolkningen att området försämrats under de senaste fem åren och den vanligaste förklaringen är "de människor som flyttat in". ("En massa människor häromkring har attityden 'jag struntar i' "Det verkar som om man har satt in problemfamiljer här under de senaste åren".)

Gruppdiskussioner och öppet hus

En av huvudfrågorna efter hushållsundersökningen var hur man mot bakgrund av den kunskap man fått via den skulle involvera hyresgästerna i diskussioner om vägar att tackla det de ansåg vara huvudproblemen.

Liksom i Wenlock Barn började man med gruppdiskussioner med slumpvis utvalda hyresgäster. Dock med den skillnaden att man här ej gav hyresgästerna någon ersättning. Deltagarantalet blev också betydligt lägre. 54 deltagare kom till 8 gruppdiskussioner (en fjärdedel av det antal som hade tillfrågats).

Utöver dessa diskussioner med slumpvis utvalda höll man öppet hus med smågruppsdiskussioner i tre omgångar. Då kunde vem som helst som hade lust och intresse att framföra sina åsikter komma. Avsikten var här att nå de som hade speciella synpunkter men inte kommit med i slumpurvalet. En av kvällarna var avsedd enbart för tonåringarna i området. På de öppna mötena deltog 63 vuxna och 27 tonåringar.

Några av gruppdiskussionerna leddes av personer från ett särskilt forskningsinstitut, men flertalet leddes av en rad lokala tjänstemän som fått särskild utbildning och träning av experterna. Ett stort antal tjänstemän engagerades - man hade såväl gruppleddare, protokollförare och observatörer i varje grupp. Bieffekterna av ett sådant deltagande blev emellertid ett stort intresse för områdets problem och önskan att hjälpa till bland en rad tjänstemän.

En områdestidning för och av hyresgästerna

"Willows world" startade mycket tidigt. Den produceras numera nästan helt och hållet ut av invånarna själva och delas ut till alla hushållen i området. Den är ett försök att informera alla i området om vad som händer och uppmuntra till ökat deltagande. "Inter-action" (ett "community-resource-centre") kom under en helg och höll en särskild kurs där hyresgästerna fick träning i hur man producerar en tidning. Tidningen ges ut omkring var 6-8:e vecka.

Utställningar och arbetsgrupper

Redan i februari 1980 hölls en särskild utställning för att visa hyresgästerna hur husen skulle förbättras.

Efter vårens gruppdiskussioner höll man i maj ett stort möte och utställning för att ge feed-back till hyresgästerna om hur några av de saker som föreslagits i diskussionerna skulle kunna åstadkommas. Hyresgästerna inbjöds att vara med och arbeta vidare på speciella frågor.

En områdestidning för och av hyresgästerna

"Willows world" startade mycket tidigt. Den produceras numera nästan helt och hållet ut av invånarna själva och delas ut till alla hushållen i området. Den är ett försök att informera alla i området om vad som händer och uppmuntra till ökat deltagande. "Inter-action" (ett "community-resource-centre") kom under en helg och höll en särskild kurs där hyresgästerna fick träning i hur man producerar en tidning. Tidningen ges ut omkring var 6-8:e vecka.

Utställningar och arbetsgrupper

Redan i februari 1980 hölls en särskild utställning för att visa hyresgästerna hur husen skulle förbättras.

Efter vårens gruppdiskussioner höll man i maj ett stort möte och utställning för att ge feed-back till hyresgästerna om hur några av de saker som föreslagits i diskussionerna skulle kunna åstadkommas. Hyresgästerna inbjöds att vara med och arbeta vidare på speciella frågor.

Tre arbetsgrupper av tjänstemän och hyresgäster bildades; "open space group", "the meeting place group" och "the neighborhood workers group". Open space-gruppen skulle diskutera hur man skulle göra i ordning de mindre, fria områden som fanns utspridda och tidigare mest användes som sophögar. The meeting-place group förberedde byggandet av en gemensamhetslokal (under sommaren fick man ett av husen att använda under projekttiden eller tills dess en permanent lokal är ordnad). "The neighborhood worker group" ska försöka ordna en del arbetstillfällen som bidrar till områdets förbättring för hyresgästerna.

Växande hyresgästengagemang

Willows world gav information om nyheter i projektarbetet och attraherade flera frivilliga krafter att hjälpa till. Projektteamet byggde också efter hand upp en del personliga kontakter. Hyresgäster uppmuntrades så att sätta igång en hel rad av olika aktiviteter. En del av dem med stöd från några tjänstemän andra ganska fristående. De aktiviteter som kom igång spred sig över ett ganska brett fält. T ex en grupp unga tonåringar som gjorde murmålningar, deltagande i en karneval, sommarlekprogram (summer play scheme) mamma och barn-grupper senare också ungdomsklubb med diskotek, en kolonilottsförening, en grupp för planering av en gemensamhetslokal (community centre), öppnandet av ett cafe som drevs av en hyresgäst, en handarbetsgrupp m m.

KOMMUNALA INSÄTSER

Projektet har tagit i anspråk en mängd tid och energi för olika tjänstemän inom skilda förvaltningar. Från juni 1979 till maj 1980 har konsulten räknat ut att 33 olika tjänstemän från 9 olika förvaltningar satsat sammanlagt 407 dagar. Dessutom har konsulten satsat nästan heltid.

En bieffekt av projektet har varit att många tjänstemän fått inspiration att arbeta med nya frågor och arbeta på ett nytt sätt.

Många tjänstemän har anmält sitt intresse att hjälpa till och arbetat frivilligt på kvällar och helger. De har letts av ett intresse att vara med och pröva nya vägar för områdesförbättring.

Emellertid finns fortfarande bland vissa tjänstemän en skepticism mot hela projektet. Den dominerande orsaken till att man inte tror på det är "människorna". "För att klara Willows-projektet måste man flytta en del av hyresgästerna".

ÅTGÄRDER

Ett särskilt projektkontor öppnades i september 80 i det hus som andra våren använts som visningshus. Det är bemannat med en projektorganisatör, en projektassistent och en halvtids "projektadministratör" (som i verkligheten också fungerat som grannskapsarbetare). Byggnadsinspektören för den ombyggnad som pågår sitter också där. Kontoret har hand om ombyggnadsfrågor men också alla löpande förvaltningsfrågor.

Hyresskulder, reparationer och flyttningsärenden upptog en stor del av tiden. (En mycket stor andel av hyresgästerna hade hyresskulder som de varje vecka betalade av på. Tjänstemännen gjorde hembesök så fort någon ej betalat enligt planen).

Ombyggnad av husen

Husen upprustades ordentligt. Kök och badrum förnyades, vissa rum byggdes om, isolering och centralvärme installerades.

Miljöupprustning

De mindre jord- och gräsplättar som fanns mellan husen och som var helt övergivna håller på att rustas upp av invånarna själva med hjälp av en landskapsarkitekt. Ungdomarna har utfört en del av arbetet som sommarjobb. En del har blivit kolonier och en särskild koloniförening har bildats.

För att förbättra trädgårdarna har en särskild beredskapsarbetare anställts som hjälper till och gör i ordning dessa- i första hand dock för äldre och handikappade. En grupp hyresgäster fungerar som övervakare av arbetet.

Gatorna

Förslag till förbättring av gatorna har lagts fram, men det ekonomiska läget gör att det är oklart om det kommer att genomföras.

Kvarterspolis (home-beat policeman)

En patrullerande kvarterspolis anställdes våren 1980 och har enligt invånarna i hög grad ökat deras känsla av säkerhet. Han arbetar både som patrullerande polis och med visst förebyggande arbete och har etablerat goda relationer med invånarna i området.

Hyresgästaktiviteterna

En rad separata grupper arbetar med skilda aktiviteter:

- o Willows world - områdestidningen görs av en grupp hyresgäster och trycks på områdeskontorets stencil
- o Do it yourself är en grupp där man bl a lär sig tapetsering, rensa avlopp och en mängd praktiska saker för hemmet
- o Mother and toddler - är en mamma-barngrupp som träffas på förmiddagarna och pratar o leker med barnen
- o Handicraft - har startats av en enskild hyresgäst som lär ut handarbete och själv säljer material
- o Pop in - är ett café som drivs av en av hyresgästerna men med en grupp hyresgäster bakom i en styrelse
- o Youth club - är en ungdomsklubb med främst dans
- o Summer play scheme - hålls av två hyresgäster som anställts som lekledare hela sommaren. De har kostats på särskild utbildning en månad i London.
- o Tre arbetsgrupper med deltagande från såväl hyresgäster som tjänstemän (se tidigare under organisation).

KOSTNADER

- Kostnaderna för husombyggnaden varierar mellan 40-80 000 kr/hus och finansierades med statliga bostadslån.
- "Environmental improvment" som omfattade utomhusarbetare på såväl husen som trädgårdarna (staket, plattor m m) beräknades till 7 000 kr/hus och finansierades också med statliga lån.
- Gatuombyggnaden skulle finansieras helt med kommunala medel.
- Kolonilotter, lektytor och "community centre" räknade man med att få finansierat via "inter-urban-program" med 75 % statliga bidrag - d v s motsvarigheten till våra miljöförbättringsbidrag. Några kostnadsberäkningar hade man inte klara.
- Hela personalstyrkan samt lokalen för områdeskontoret finansierades av departementets projektpengar det första året men skulle trappas ner med 25 % varje år för att efter 5 år vara slut.
- Dessutom bidrog departementet med i "tenants initiative fund" (100 000 1981) som kunde användas fritt för olika hyresgästinitiativ (pop-in, kursverksamhet, sommaraktiviteter m m).

KOMMENTARER OCH OMDÖMEN

Styrkan i Willows-projektet låg i att man fått en rad olika grupper med intensivt engagemang där invånarna fick tillfälle att lära och utveckla ansvarstagande och engagemang - något som verkligen behövdes. Konsulten Lesley Andrews har berättat hur många av hyresgästerna "vuxit" och utvecklats som personligheter under tiden arbetet pågått. Det relativt stora antalet grupper gjorde att många hyresgäster engagerades.

Positivt var också att se hur öppet områdeskontoret fungerade. Hyresgäster kom och gick och samtidigt som man ordnade sina praktiska frågor berättade man ofta om olika problem med myndigheter. Kontoret blev ibland "en länk" mot övriga samhället som för dessa människor - delvis "utanför" - tedde sig allför avlägset. Negativt var emellertid att man inte redan från början tänkt ut hur kontoret skulle fungera och passa in i organisationen i en framtid. Nu var det mycket ett "ombyggnadskontor" med inte mindre än fyra anställda (en byggnadskontrollant, en förvaltare, en assistent, en halvtidsorganisatör).

En svaghet var också att man inte fått fram någon enhetlig hyresgästorganisation som kunde förhandla och samarbeta med kommunen/fastighetsägaren. Hur detta skulle ske diskuterade vi under min vistelse där. Lämplig dimensionering och uppgifter för ett områdeskontor efter projektets avslutande var också en aktuell fråga vid tiden för mitt besök. Det är väsentligt att man i god tid före projektets avslutande löser långsiktiga frågor. Om man ska få bestående resultat bör troligen projektarbetare dra sig tillbaka sakta under en längre tid (jfr Wenlock Barn).

I Willows hade man tyvärr inte heller lyckats få den totala backning av projektet på samtliga nivåer som man fått i Wenlock Barn. Man hade haft fler tjänstemän inblandade och mycket tid hade satts av från olika avdelningar. Dock fanns några få strategiska personer som delvis befann sig i en motsatt ställning till konsulten. Dessa problem diskuterades mycket. Den lärdom man kan dra är att ett lyckat förändringsprojekt kräver ett brett samarbete och stöd från samtliga nivåer om det skall kunna genomföras effektivt. En konsult av det här slaget måste ha förmåga att samarbeta och utveckla arbetet med såväl hyresgäster som tjänstemän på alla nivåer.

I Bolton spelade konsulten delvis en annan roll - beroende såväl på kommunala förutsättningar och önskemål som på personlig läggning och syn på arbetet. Konsulten "drev" arbetet i mycket mindre utsträckning och hade mer rollen att komma med förslag och uppföljning. I Wenlock Barn ägnade konsulten ungefär lika tid åt hyresgästarbetet som åt tjänstemännens möjligheter att förbättra förvaltningen. I Bolton var konsultens arbete i högre utsträckning fokuserat på hyresgästerna.

Mycket tid hade ägnats åt problem och målsättningsdiskussioner. Ändå mötte jag ett par personer som var frustrerade över "att ingen vet vad det här ska leda till, vart vi är på väg och vad som ska åstadkommas". Kanske hade man rentav ägnat för mycket tid åt mer allmänna diskussioner och för lite tid åt konkreta förslag och strategier. Genom att diskutera alltför abstrakt och med höga ambitioner kan man lätt komma i en svår situation där man väntar på en revolutionerande lösning som aldrig kommer. Jag fick uppfattningen att så delvis var fallet.

kommunen/fastighetsägaren. Hur detta skulle ske diskuterade vi under min vistelse där. Lämplig dimensionering och uppgifter för ett områdeskontor efter projektets avslutande var också en aktuell fråga vid tiden för mitt besök. Det är väsentligt att man i god tid före projektets avslutande löser långsiktiga frågor. Om man ska få bestående resultat bör troligen projektarbetare dra sig tillbaka sakta under en längre tid (jfr Wenlock Barn).

I Willows hade man tyvärr inte heller lyckats få den totala backning av projektet på samtliga nivåer som man fått i Wenlock Barn. Man hade haft fler tjänstemän inblandade och mycket tid hade satts av från olika avdelningar. Dock fanns några få strategiska personer som delvis befann sig i en motsatt ställning till konsulten. Dessa problem diskuterades mycket. Den lärdom man kan dra är att ett lyckat förändringsprojekt kräver ett brett samarbete och stöd från samtliga nivåer om det skall kunna genomföras effektivt. En konsult av det här slaget måste ha förmåga att samarbeta och utveckla arbetet med såväl hyresgäster som tjänstemän på alla nivåer.

I Bolton spelade konsulten delvis en annan roll - beroende såväl på kommunala förutsättningar och önskemål som på personlig läggning och syn på arbetet. Konsulten "drev" arbetet i mycket mindre utsträckning och hade mer rollen att komma med förslag och uppföljning. I Wenlock Barn ägnade konsulten ungefär lika tid åt hyresgästarbetet som åt tjänstemännens möjligheter att förbättra förvaltningen. I Bolton var konsultens arbete i högre utsträckning fokuserat på hyresgästerna.

Mycket tid hade ägnats åt problem och målsättningsdiskussioner. Ändå mötte jag ett par personer som var frustrerade över "att ingen vet vad det här ska leda till, vart vi är på väg och vad som ska åstadkommas". Kanske hade man rentav ägnat för mycket tid åt mer allmänna diskussioner och för lite tid åt konkreta förslag och strategier. Genom att diskutera alltför abstrakt och med höga ambitioner kan man lätt komma i en svår situation där man väntar på en revolutionerande lösning som aldrig kommer. Jag fick uppfattningen att så delvis var fallet.

Det stora antalet tjänstemän som involverats i projektet ställer jag mig också lite skeptisk till. Det må vara att det fungerat som inspiration på olika sätt, men effektiviteten i arbetet och möjligheten att hålla samman det torde bli svårare. Dessutom kan man inte rimligen återupprepa projekt av den här typen med de massiva personalinsatserna som det här varit fråga om (43 tjänstemän från 9 förvaltningar har deltagit sammanlagt 407 dagar från maj 1979 - maj 1980).

Jag ställer mig också frågande till om man kommer att kunna lösa grundproblemet till områdets nedgång med de medel man sätter in. Det ska bli intressant att se om man kan klara en områdesförbättring med den existerande befolkningssammansättningen eller om de skeptiska tjänstemän som menar att man borde flytta en del av befolkningen har rätt. En alltför stor koncentration av "problemfamiljer" utgör onekligen ett problem. De kan lätt bli normbildande om de är i för stor andel - något som inte är bra varken för dem själva eller omgivningen. I hushållsundersökningen var det just inflyttningen av ett stort antal problemfamiljer som ansågs vara orsaken till att området gått ner sig. (Vid tiden för mitt besök

diskuterades behovet att få en socialarbetare att arbeta ute på områdeskontoret.) Tyvärr saknade jag emellertid en klar linje eller hypoteser från konsultens sida om hur hon ville pröva att gå tillväga för att lösa problemen. (Vissa erfarenheter från Amerika, som de engelska projekten i mycket bygger på, säger emellertid att det i vissa fall är möjligt.)

V TULSE HILL - PROJEKTET

Det tredje projektet var ej planerat från början. Sedan hösten 79 ägnar hon emellertid hälften av sin tid åt kringresande och hälften av tiden åt ett projekt i samarbete med GLC (Greater London Council) som är världens största bostadsföretag. Man förvaltade 1979 370 000 bostäder. Verksamheten håller emellertid på att överlämnas till primärkommunerna och avvecklingen skall vara fullföljd om ett par år.

OMRÅDET

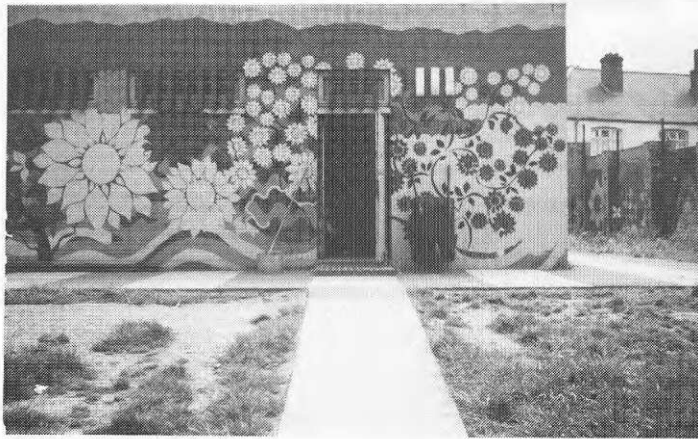
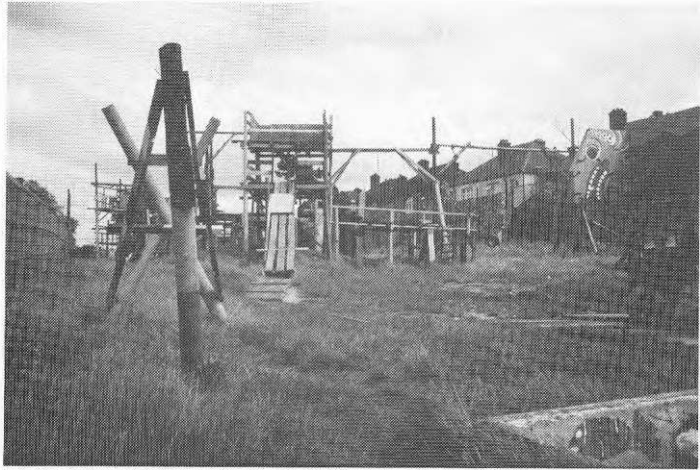
Tulse Hill valdes ut av GLC själva. Området hade "gått ner sig" rejält och var fyllt av problem. Det hade dåligt rykte både bland anställda och hyresgäster - 80 % av de som tillfrågades om de ville ha bostad avvisade erbjudandet när de besökt området. Antalet lediga lägenheter var över 100 av områdets totalt 888 lägenheter. Detta trots att flertalet lägenheter moderniserats genom ett "4-dagars-paket" innehållande centralvärme, nytt kök och badrum. Hyresgästföreningen var svag och orepresentativ. De igenspikade fönstren i de lediga lägenheterna, söndriga glasrutor, nedvräta möbler på gräsmattorna och allestädes närvarande sopor gjorde att området såg smutsigt, övergivet och förskräckligt ut. Dessutom ockuperades flera lediga lägenheter av unga bostadslösa som bröt sig in och bodde ett tag utan hyra (squatters).

Trots problemen menade man att området hade sina möjligheter och tillgångar. Lofgångshusen i tegel, byggda strax före och efter andra världskriget, är enkla men inte motbjudande. Det finns mellan en del av husen spatiösa gräsmattor med träd på (även om de vid projektstarten var överströdda med sopor och rester av bilar och möbler). Mitt emot området finns en stor och attraktiv park. Det fanns också redan flera faciliteter för hyresgästerna; lunchklubb för äldre, grannskapslokaler, bygglekplats, ungdomsklubb, social rådgivningsbyrå och en grannskapsarbetare. De flesta av dessa aktiviteter hade emellertid litet stöd av hyresgästerna, var underutnyttjade och hade misslyckats i att överföra en positiv attityd till området och GLC.

Anne Power säger att det fanns ett sådant ömsesidigt misstroende och alienation mellan hyresgäster och förvaltare (the council) att en utanförstående konsult behövdes för att något skulle kunna ändras. Förvaltaren insåg att det inte var troligt att några förändringar skulle kunna bestå utan att de hade stöd av hyresgästerna. GLC ser också detta som ett pilotprojekt för hur man ska kunna vända utvecklingen i områden i allmänhet.

Tulse Hill är det projekt där konsulten öppet spelar den starkaste rollen. Man talar där om "the Anne Power - project" och alla parter tycks uppskatta den roll hon spelar.





SITUATIONEN I DECEMBER -79

Innan projektet startade var situationen följande:

- 15 inbrott/vecka
- mer än 80 förspikade tomma lägenheter flera av dem hemsökta av vandaler - en hade renoverats 3 gånger
- en trappuppgång hade blivit illa åtgången av eldsvåda
- över hälften av rutorna i trappuppgångarna hade inget glas
- zigenare hade brutit sig in i ett halvdussin lägenheter och hade sina husvagnar och lastbilar och övrig utrustning på gården
- det fanns bara 3 i stället för 6 fastighetsskötare
- området förvaltades av två tjänstemän på distriktskontoret några kilometer bort.

Uthyrningsproblemen

Trots att många lägenheter annonserades ut genom GLC:s "Instant letting scheme" var det alldeles för lång fördröjning i systemet. Innan lägenheterna hunnit hyras ut hade de ockuperats och blivit obeboeliga. Inbrotten ökade också.

Vad som klart behövdes var en lokal uthyrning så att presumtiva hyresgäster kunde få en lägenhet omedelbart när någon blev ledig. Om det fungerade skulle man inte behöva spika för dem, inte finnas tid för ockupation och ingen förlorad hyresintäkt.

Ockupanterna

En del ockupanter förorsakade ödeläggelse i området. De stal elektricitet från oskyddade skåp, de bröt sig in i lägenheterna omkring och stal möbler, de sov på dagen och spelade hög stereo på natten etc. Det tog ofta 3 månader att vräka dem och då flyttade de till nästa tomma lägenhet.

Skräpproblem

Den otillfredsställande konstruktionen och dimensioneringen av sopnedkassen gjorde att sopor spreds över området. Vid den kommunala tömningen spreds sopor utanför sopbilen och vare sig sopåkarna eller fastighetsskötarna ville befatta sig med dem.

PROJEKTETS START

Anne Power började liksom Ann Blaber med att ägna 3 månader hösten 79 åt att tala med olika människor som hade anknytning till Tulse Hill för att utröna om det verkade finnas en väg framåt. Hon talade med arbetare och tjänstemän på alla nivåer inom GLC. Hon tog också kontakt med polisen i kommunen som visade sig vara beredda att hjälpa till om GLC tog initiativ till förbättringar.

Den gemensamma synen var att Tulse Hill borde och kunde vara ett anständigt område att bo i, att hyresgästerna var exceptionellt demoraliserade, att särskilda ansträngningar på förvaltningsidan borde göras och att lokalt etablerad förvaltning, underhåll och uthyrning borde prövas. Man var överens om att det som behövdes inte främst var några dramatiska förändringar och stora nya utgifter utan mer ett slitigt, flitigt sökande efter förbättring och utveckling av den existerande situationen samt konsekvent genomförande och uppföljning.

Genom samtalen kom följande förslag fram:

- ett heltidsbemannat områdeskontor som kunde ge service åt de som bor i området och personalutrymme för fastighetsskötarna.
- ofta återkommande fotpatrullerande poliser för att öka säkerheten och avskräcka inbrott och lägenhetsockupanter
- vägbulor, "sovande polismän", för att minska okynneskörning med bilar på de stora asfaltytorna på nätterna
- fler fastighetsskötare
- lokal lägenhetsuthyrning från områdeskontoret med en egen väntelista av intresserade hyresgäster som kunde minska ner tiden mellan avflyttning och inflyttning - och på så sätt få ner antalet ockupanter
- okrossbart glas i alla trappuppgångar

PROBLEM OCH FÖRSLAG

Områdesförvaltning

Ett experiment i områdesförvaltning i ett näraliggande område gav en del värdefulla ideer. Där hade ett områdeskontor öppnats för hyresgästerna 3 timmar om dagen - omkring 30 hyresgäster kom varje dag, fastighetsskötarna och deras förman flyttade in. Hemlösa familjer ombads kontakta områdeskontoret direkt om de ville få bostad snarast. Nycklar lämnades över med ett minimum av byråkrati. Polisen satte upp ett heltidskontor för att bringa ner kriminaliteten och öka säkerheten. Inom några månader hade antalet lediga lägenheter minskats från 60 till noll. Områdeskontoret kunde glädja sig åt förbättringarna i vad som tidigare varit kommunens största huvudvärk.

Ett första förslagspaket

Mot bakgrund av samtalen och egna erfarenheter gick Anne Power i början av 1980 tillbaka till GLC med följande förslag:

- etablera ett heltids områdeskontor i den nyligen stängda hälsokliniken i det mest problematiska huset.
- sluta använda GLC:s normala uthyrningsrutiner och låt områdeskontoret sköta all uthyrning själva
- ersätt alla söndriga glasrutor i trappuppgångarna med okrossbart

- experimentera med porttelefoner i lämpliga hus och efter hyresgästernas instämmande i förslaget (I Southampton har det visat sig att porttelefoner är möjliga i alla hus - även loftgångs-hus. De kan betala sig själva genom hyreshöjningar och de ger hyresgästerna en vandaliseringsfri, ren och säker uppgång till deras hem)
- konsultera alla hyresgäster i smågrupper genom hela området för att vinna deras stöd för GLC:s ansträngningar och för att samla in deras ideer om ytterligare förslag till förbättringar. Målet bör vara att få hyresgästerna att känna ansvar och delaktighet i arbetet.

Överenskommelse

GLC ställde sig positiv till att söka genomföra förslagen; att förhandla med polisen om patrullering i området och att erbjuda dem lokaler, att etablera nära samarbete med den lokala kommunen om uthyrning, att inbjuda Priority Estate Project (Anne Power) att organisera och hålla hyresgästmötena fristående från GLC och utan några GLC-tjänstemän närvarande.

Anne Power ville emellertid vänta med hyresgästkontakterna tills dess områdeskontoret öppnat. Hon ville inte prata med hyresgästerna om allmänna självklara ansträngningar om att få servicen närmare området -något som redan var bestämt skulle ske. Innan man öppnade dörrarna för kritik och ideer ville hon att det skulle framgå att GLC:s hela attityd till området ändrats.

GLC hade lite statistik och kunskap om hyresgästerna i området så Anne Power lovade också att under våren göra en genomgång av hushållens data (file check) kompletterad med besök hos var 10:e hyresgäst för att få fakta om vilka hyresgästerna var och vilka deras problem var.

Dessutom fick hon i uppdrag att gå igenom reparations servicen och se hur den kunde förbättras. (Arbetarna i området trodde att de sena reparationerna var det hyresgästerna led mest av).

När det gällde reparationerna visade det sig att en tredjedel ej utfördes -oftast eftersom det visade sig omöjligt att komma in i lägenheten (I England har man oftast inga huvudnycklar). Reparatorerna arbetade med distriktskontoret som bas och var ej områdesknutna. Nu infördes ett delvis områdesknutet system med "fasta reparatörer" där restiderna försvann och nycklar kunde lämnas till områdeskontoret. Genom detta och vissa administrativa förbättringar kunde antalet reparationer ökas väsentligt.

Hushållsundersökning och intervjuer

Hushållsundersökningen visade bl a

- att en tredjedel av barnfamiljerna hade ensamstående förälder
- att en tredjedel av familjerna tidigare varit hemlösa
- att en tredjedel av befolkningen var färgade

- att en tredjedel flyttat in efter 1979
- att en femtedel flyttat varje år

I den påföljande intervjun graderade hyresgästerna problemen enligt följande:

- dålig fastighetsskötsel, frånvaro av översyn av området
- vandalisering, klotter och hyresgästernas oförmåga att städa trappor och loftgångar (en sådan skyldighet ingick i kontraktet)
- hundar som smutsar ner och springer lösa
- oljud från ockupanter och zigenare

FORTSKRIDANDE

Organisationen

GLC har organiserat projektet genom att hålla månatliga möten i "County Hall" (stadshuset) där personer från olika nivåer möts och beslutar om såväl större frågor som mindre problem som blivit flaskhalsar (cheferna för olika avdelningar inom "housing department" samt distriktschefen och områdeskontorets föreståndare). Framstegen kollas upp och Anne Power har givits uppgiften att klaga, pressa på och komma med förslag. Tjänstemännen har mycket fått rollen att stå till svars om saker ej fungerar och förklara eventuell avsaknad av framsteg.

Fastighetsskötseln

Vid projektets början fanns 3 av normalt 6 fastighetsskötare. Beslut om att öka fastighetsskötarna till 8 flyttades. Det tog emellertid av olika skäl över ett år att genomföra beslutet.

Porttelefoner

Porttelefoner håller nu på att installeras i ett av husen. Man valde att börja med endast ett hus där samtliga tillfrågade var intresserade trots att de får betala extra för dem. Förhoppningen var att hyresgästerna i andra hus när de sett hur det fungerar skall be om dem. Det visade sig också att hyresgästerna i andra hus där man visat sig negativa redan under installationen började diskutera om man inte borde ha det i deras hus också. Att gå flexibelt tillväga och inte ta hela området med en gång ansåg man viktigt. Om inte hyresgästerna själva vill ha systemet kommer det ej att fungera menar man.

Miljöförbättringar

GLC har ett miljöförbättringsprogram som genomförs enligt rullande schema i olika bostadsområden. Det förväntades från början genomföras våren 1980. Det skulle bli en variant på "standardlösning av gårdsförbättring" som Anne Power ställde sig tveksam till. Trots att den skulle kosta bortåt 20 miljoner kronor (uppgrävande av asfalt för att så gräs, rabatter och flyttande av vissa vägar) fanns förbättringar av entréförhållandena och trapporna ej med. Hon menade att planen utformats utan hänsyn till det aktuella områdets problem och att betydligt mindre summor använda på ett helt annat sätt skulle vara mer effektivt i det långa loppet.

Bl a på grund av nedskärningar i hela GLC:s investeringsprogram är dock planen nu lagd på is.

"Övergivna" markplättar

Under våren 1980 besökte en landskapsarkitekt från ett fristående kontor Tulse Hill för att ge ideer om billiga förbättringar av de övergivna gräsplättar och mindre asfaltytor som finns strödda i området utkanter. Han föreslog bl a att man på ett övergivet f d koloniområde som nu täcktes av nässlor och allehanda skräp skulle utveckla en naturträdgård (nature garden). Det skulle göras tillsammans med hyresgästerna, barnen och de näraliggande skolorna.

45 barn hjälpte till att städa upp området och 20 hyresgäster planterade över 2 000 lökar. På en annan planteringsdag fortsatte man med 40 träd och ett antal buskar. Vissa nässlor har lämnats kvar för att man ska kunna studera insekterna på dem! Skolorna använder naturträdgården för undervisningsändamål.

Lokala möten

I syfte att få fram konkreta erfarenheter till mötena i stadshuset samlas alla som arbetar i området (trädgårdsarbetare, fastighets-skötare, de som arbetar med underhåll och reparationer etc) och några från distriktskontoret varje månad tillsammans med konsulten. De talar om allt från "sovande polismän" till mjölkleveranserna, från belysning till oljud och skräp. Dessa månadsmöten har placerat fastighetsarbetarna i fokus och konsulten menar att det gett henne den bästa bilden av skalan av problem. Man planerar nu också vissa speciella möten med varje yrkeskategori för att få deras speciella perspektiv på hur man ska gå framåt i Tulse Hill.

Områdeskontoret

Områdeskontoret öppnade i juni 1980 och blev en omedelbar succé. GLC distribuerade ett flygblad om kontoret till alla hushåll där man också talar om uthyrningsmöjligheterna. Omkring 200 hyresgäster per vecka har besökt kontoret det första året. De lediga lägenheterna gick det första halvåret ner från 64 till 6 och är nu nästan försvunna. De nya hyresgästerna är en blandning av unga ensamstående, par och familjer - till stor del medelklasshushåll som skulle kommit långt bak i den ordinarie bostadskön och nu ser en chans att få en bostad snabbt.

I områdeskontoret finns ständigt en blandning av hyresgäster, bostadssökande, reparatörer, fastighetsarbetare, polisen och andra utomstående besökare som tittar in.

Kvarterspolien (the homebeat policeman)

Den lokala kvarterspolisen som patrullerar i området besöker områdeskontoret varje dag och har "rådgivningsmöten" med hyresgäster varje vecka. Han besöker också ängsliga hyresgäster om han ombeds det. Hyresgäster kommer och rapporterar om synliga förbättringar - och när något händer. Inbrotten har gått ner från ca 15/vecka till 4/månad på drygt ett halvår. Relationen mellan polisen och allmänheten är i den här kommunen (Brixton) känslig;

kriminaliteten är hög och särskilt relationen mellan unga färgade och polisen är känslig. Polisen har emellertid agerat finkänsligt och fått ett brett stöd av hyresgästerna.

Hyresgästkontakter

I juni och juli 1980 hölls 16 möten med hyresgäster från olika hus. Omkring 10 hyresgäster kom till varje möte. Hyresgästerna rangordnade vid dessa möten problemen enligt följande:

- reparationerna
- för dålig belysning och säkerhet
- smuts och sopor
- oljud

Hyresgästerna framförde också förslag till hur man skulle kunna förbättra området på olika sätt. De uttryckte helhjärtat stöd för områdeskontoret, porttelefoner och projekten för de "övergivna landplättarna". De hade däremot inget att säga om lägenheterna.

Hyresgästrepresentation

En andra runda med 10 möten hölls i oktober/november och lockade omkring 70 hyresgäster. Varje grupp valde två hyresgäster från olika rasminoriteter samt "tenants association" och andra grupper i området fick en särskild representant. Totalt består "tenants representatives" av 26 personer. Avsikten är att denna grupp efter hand skall utvecklas till någon som är styrelse med ett visst ansvar för områdets utveckling och kontinuerliga skötsel. Vägen fram mot det är sökande, men man siktar på en "co-operativ structure" där ansvarsförhållandena mellan GLC och "tenants representatives" är klart definierade med praktiska mål för arbetet och möjlighet att jobba med konkreta förbättringar. Vid tiden för mitt besök höll man på att diskutera konkreta förslag till ansvarsfördelning mellan hyresgäster och förvaltare som senare skulle kunna regleras i någon form av kontrakt.

Ytterligare en omgång med husmöten hölls under våren 81 och avses upprepas med jämna mellanrum. En särskild grannskapsarbetare hade anställts på deltid för detta.

KOSTNADER

Det första året hade uppskattningsvis kostat ca 185 000 kronor - d v s ganska låga kostnader med tanke på att de hyresintäkterna från outhyrda lägenheter gett ökade inkomster på 450 000 kronor.

Kostnaderna inkluderar konsultens arvode, en halv extra tjänst på områdeskontoret, kostnader för iordningställande av markplättarna, extra lönetillägg för de sovande poliserna och driftskostnader för områdeskontoret.

KOMMENTARER OCH OMDÖMEN

Projektets styrka ligger i att man på så kort tid lyckats åstadkomma en förändring som är positivt märkbar både för förvaltaren och för hyresgästerna.

När jag på ett County-Hall- möte frågade en av chefstjänstemännen om området svarar han att "det var väldigt tufft och hårt där, men sedan Anne började jobba har det förbättrats - jag skulle vilja säga att 80 % förbättring har skett".

De hyresgäster jag talade med var av samma uppfattning. Det var en anda av förhoppning man mötte. Man berättade att några av de äldre länge hade en uppgiven attityd "det kommer aldrig att bli bättre", - men att de också gradvis håller på att förändras. De yngre hoppas att efterhand "visa dem att förbättringarna ska bestå och fortskrida".

Tulse Hill är det projekt där konsulten spelar den allra starkaste rollen. Hon fungerar mindre som den utvecklare av personal och organisation som Ann Blaber gör i Wenlock Barn och mer som pådrivare och medlare mellan olika grupper. Men det är den rollen som man här efterfrågar. Det är hon och projektet som inbjuder till möten. Från GLC:s sida anser man detta positivt eftersom positionerna mellan hyresgästerna och förvaltare var ganska låsta i början. Om det var GLC:s möte måste man börja presentera sina ideer och sedan kanske få mothåll, och onödig konfrontation menar man. Då är det bättre att komma till ett möte som Anne Power håller, höra hyresgästernas synpunkter och informellt säga vad man funderat på och fråga vad de tycker. På så sätt får man lättare till stånd en öppen diskussion, anser man.

Hon fungerar som pådrivare av arbetet på flera sätt - dels genom att ta fram förslag som man kan enas om för det fortsatta arbetet och genom att ständigt kolla upp om det man varit överens om verkligen blivit gjort - i stort som smått. ("speed up the system"). En bieffekt av detta menar man blir att allt fler blir vaksamma på att göra sitt yttersta för att saker ska bli genomförda.

Sättet att organisera områdeskontoret på var intressant. De två "estate officers" som tidigare arbetat med området från distriktskontoret flyttades ut. Men dessutom tillsatte man en "team leader" - områdesföreståndare som placerades både inom och utanför den ordinarie byråkratin. Vanligtvis brukar den tjänsten ha 3-7 områden att ansvara för. Men på grund av områdets problem och pilotprojektet ansvarade han numera bara för Tulse Hill som blev ett eget distrikt.

Han fick dessutom "gå förbi" några nivåer i hierarkin och hade den kommunansvarige distriktschefen som närmast överordnad. Han hade också fria händer att vända sig vart han ville inom GLC. Grunden till att han valts ut var "att de visste att jag inte tyckte om lätta områden utan ville ha lite utmaning". Han uppskattade att hans arbete minskats med 50 % för att det bara var ett område, ökat med 50 % för att området i så många avseenden brutits ut ur den normala byråkratin och att han därför fått ta hand om uppgifter som annars behandlades på andra nivåer och ytterligare 25 % på grund av det speciella projektet.

Områdeskontoret var centralt och verkar vara en allmänt viktig faktor i förbättrad förvaltning och utveckling av bostadsområdet. Områdesföreståndaren i Tulse Hill framförde följande synpunkter och erfarenheter

- Ett förbättringsprojekt måste vara områdesbaserat - det går inte att arbeta utifrån
- Till skillnad från ett större distriktskontor blir man mycket mer personalberoende på ett litet kontor ute i området. Personalens förmåga att kommunicera med hyresgästerna bli central. Arbetet i ett litet kontor blir också annorlunda än i ett större. Genom direktkontakten med hyresgästerna tvingas man ofta prioritera de arbetsuppgifter hyresgästerna kommer med och det blir svårare att planera det egna arbetet än om man sitter "på distans". Arbetet kräver därför större flexibilitet.
- Relationerna med hyresgästerna blir mer personliga och man förlorar en del av den "tunga image" och myndighet som företaget hade när dess personal var mer på avstånd. Byråkratin blir med ens personlig och ej så hotande - på gott och ont.

Tjänstemännen får ibland en "delad identitet". När hyresgästerna kommer så identifierar de kontoret med hela GLC. Vissa klagomål kan åtgärdas lokalt, andra inte. När man går vidare inom GLC tenderar man att identifiera sig med hyresgästerna. Och gör man det för mycket kan det uppstå svårigheter - man blir något utanför GLC i stället för en del av det.
- När de fysiska och praktiska frågorna lösts höjs hyresgästernas aspirationer till annan nivå. De blir ständigt växande aspirationer. De nya förväntningarna är mer abstrakta och svårare och tar längre tid att tillfredsställa än de mer praktiska mindre bristerna.

Anne Power var själv mycket målmedveten när det gällde hyresgästinflytandet. Hon har under flera år arbetat med "tenants cooperative" (förvaltningskooperativ) och önskade få tillstånd ett kontrakt mellan hyresgästerna och förvaltaren som reglerade inflytande och ansvarsfördelning på ett nytt sätt. Hon var emellertid väl medveten om de låsta positionerna och rädslan hos tjänstemännen att lämna över makt och ansvar till hyresgästerna. För närvarande arbetade hon därför med att "mjuka upp positionerna" och få olika inblandade parter "att tänka i nya banor". Vid tiden för mitt besök hölls ett möte mellan ett stort antal tjänstemän, arbetare och hyresgäster i området då hon presenterade utkast till hur arbetsuppgifter och ansvar skulle kunna fördelas mellan hyresgäster och förvaltare. (Man samtalade kring enkla punkter på ett blädderblock). Det skall bli intressant att se hur det utvecklats om något år.

ALLMÄNNA REFLEKTIONER

Det viktigaste med projekten är enligt min uppfattning den allmänna synen på "problemområden" och hur de skall åtgärdas.

Det handlar inte alltid (som vi i Sverige ibland tycks handla efter) om dåliga områden rent fysiskt och utformningsmässigt. Ofta är de jämförbara med andra områden utan problem.

I stället kan man se det som att ett områdes kvalitéer består av såväl fysisk miljö, förvaltningsservice och social miljö/kultur och normer bland invånarna. Kvalitéerna förändras över tiden och ibland uppstår en negativ cirkel med ökad omflyttning och nya grupper som flyttar in, minskad identitet och social kontroll, ökade svårigheter för förvaltningen och en försämrad miljö. Sociala problem, förvaltningsproblem och fysiska problem följs åt. Ofta är de sociala problemen roten - ibland är det en oattraktiv miljö som gör att de som kan välja flyttar någon annanstans och de nya som flyttar in saknar identitet med området.

För att vända utvecklingen i en positiv cirkel i stället krävs att man arbetar med en kombination av åtgärder. Det räcker inte med enbart fysiska ombyggnadsarbeten, med socialt grannskapsarbete eller intensifierande förvaltningsinsatser.

Förbättringar av förvaltningen, fysiska åtgärder och grannskapsarbete måste följas åt. Dessutom kan inga förbättringar åstadkommas utan hyresgästernas stöd och engagemang. Om bestående förändringar ska åstadkommas måste ett kontinuerligt samarbete och hyresgästinflytande komma tillstånd.

Om man ska få engagemang hos hyresgästerna gäller det också att de får vara med i hela arbetet - inte bara tycka till om vissa begränsade sektorer. För hyresgästerna är ju miljön verkligen en helhet medan de anställda arbetar med delar av den. Det är också viktigt att man åtgärdar olika problem i den ordning hyresgästerna prioriterar dem. I ett av projekten hade det blivit stark opposition mot att man startat med utemiljön före vissa entré- och sopåtgärder. Man trodde att man struntat i hyresgästernas prioriteringar, men anledningen var att utemiljöpengarna erhållits först. Ofta är det mindre saker som hyresgästerna vill ha åtgärdade med en gång. "Det som finns ska först fungera" - en attityd som jag stött på både i Sverige och England.

Om man arbetar med en helhetssyn och hyresgästförankring får det konsekvenser för organisationen av förändringsprojekt. För att få till stånd en helhetssyn behövs någon som kan arbeta över olika sektorer och på olika nivåer. Det krävs också ett brett stöd för arbetet bland tjänstemän på olika nivåer om olika frågor - stora som små - ska kunna tas upp och lösas.

De svenska miljöförbättringsanslagen kan ses som ett incitament till "turn-over-arbete" men har svagheten att de främst används till utemiljö och gemensamhetslokaler. En mer flexibel användning t ex till grannskapsarbetare för att underlätta hyresgästaktivering samt för parallella åtgärder för förbättrad förvaltning vore önskvärt. Kravet på hyresgästmedverkan borde också utsträckas till ett krav på kontinuerligt hyresgästinflytande om förbättringarna ska få bestående värde.

I de flesta av de engelska projekten spelar befolkningsammansättningen och inflyttningen av vissa "problemfamiljer" med andra normer en stor roll. Det är när alltför många sådana familjer flyttar in som ett område börjar "gå ner sig" och det sprids en anda av "att inte bry sig" om området - och otrivsel och omflyttningen ökar. Att hålla ett vakande öga på förändringarna i omflyttningsstatistiken torde vara ett viktigt led i att tidigt identifiera problemsymptom. Inom priority estates project (PEP) hade man följande attityd till "problemfamiljer". Att man har problem med jobb och personliga problem betyder inte att man vill ha kaos omkring sig i omgivningen också. Att ställa krav är därför inte avsaknad av förståelse eller obarmhärtighet utan kan snarare vara en hjälp. Att noga och tidigt följa upp hyresskulder och klagomål är därför viktigt både för förvaltaren och hyresgästen. I amerikanska slumområden med hög vandalisering och en majoritet med sociala problem har invånarna själva i liknande projekt gripit sig an och kommit tillrätta med problemen sedan man själva delvis övertagit förvaltningen.

I början av 70-talet drevs ett stort antal "community development" - projekt i England. De finansierades av inrikesdepartementet och syftade till att förbättra förhållandena i olika relativt avgränsade problemområden med stora sociala och fysiska problem. Stora insatser gjordes av grannskapsarbetare. Samtliga områden "kollapsade" emellertid efter det fältarbetarna drog sig ut ur områdena och det enda som finns kvar idag är en anseilig mängd rapporter.

Konsulternas uppfattning om varför det gick snett var bl a följande:

- till de olika projekten drogs ett antal socialarbetare och forskare som samtliga arbetade med en stor konflikt- och konfrontationsmodell mellan invånarna och kommunen. Fältarbetarna ställde sig helt på invånarnas sida och kommunerna/bostadsförvaltarna fick ingen hjälp eller förståelse för sin situation och sina problem. Några samarbetsformer etablerades aldrig. När fältarbetarna drog sig ur orkade hyresgästerna ej driva arbetet vidare själva (PEP-konsulterna söker få en samverkansmodell där hyresgäster och förvaltare båda har starka och väldefinierade roller, de vill hjälpa båda sidor att utveckla sina möjligheter).
- man såg den kriminella och vandaliserande subkulturen som en konsekvens av samhället och drog därav slutsatsen att man ej ville försöka förändra och påverka invånarnas beteenden. (jfr tidigare PEP-konsulternas syn).

- man ville arbeta oberoende av "myndigheterna" och försökte därför ej heller påverka eller utvärdera kommunens möjligheter att lösa problemen. Man ville inte heller i gruppdiskussioner och annat hyresgästarbete vädja till och stödja de grupper som ville ta ökat ansvar och få ökad social kontroll i området (vilket PEP-konsulterna söker göra).

I ett område jag besökte, Abbey Hill, var över 50 av de 400 husen tomma och förspikade, trots att det bestod av trevliga nyrenoverade hus. På 70-talet hade där varit ett stort "community-development"-projekt parallellt med upprustningen av husen. Sedan några år arbetar dessutom en grupp socialarbetare i området.

Problemen var enorma. Det var inte bara fattigdom - det var social misär och kaos. Det fanns en antikultur där stöder härskade hänsynslöst. Barnen var antingen apatiserade eller förvildade, hemmen vanvårdade och ofta farliga för barnen. Hyresskulder och avstängda el och gasräkningar var legio.

Jag talade med Anne Power som ombetts hjälpa till på deltid med ett förbättringsarbete och frågade om hon trodde man kunde klara ett sådant område.

Hon var själv kategoriskt övertygad om möjligheten att vända utvecklingen och klar över hur hon ansåg att det borde gå till. Till skillnad från några av de som arbetade i området ansåg hon att invånarna själva inte ville ha det kaos de levde i (de hade bl a talat om polis, vilket hon tolkade som en allmän önskan om mer ordning). Hon avser börja med en serie gruppsamtal för att bygga upp en annan anda och vädja till hyresgästernas eget ansvar. (Hennes sätt att leda möten och få fram en positiv framåtanda var mycket professionellt och bygger på många års erfarenhet som grannskapsarbetare). Samtidigt menar hon att förvaltaren måste sätta in helt andra och lokala resurser. Målet är en lokal förvaltning i samarbete mellan invånarna och förvaltaren. Ett ökat ansvarstagande, identitet och social kontroll bland invånarna är huvudpunkterna. Liknande arbete i USA:s slumområden har genomförts med mycket gott resultat.

Det ska bli intressant att se om hon lyckas. Troligen är just övertygelsen att det ska gå, den bestämda optimismen, och attityden att kräva ansvar från alla håll en viktig ingrediens för att föra arbetet framåt.

Inom priority estate project försöker man dra lärdom av dessa projekt. Man vill demonstrera att det finns en väg ut ur problemen och arbetar istället med följande utgångspunkter:

- Det gäller att få en självfunderande dialog mellan förvaltare och hyresgäster. För att få det behövs stöd, hjälp och utveckling av såväl hyresgästsidan som förvaltarsidan.
- Man tror inte att hyresgästerna själva trivs med kaos och vandalisering. Deras erfarenhet är att hyresgästerna ofta frågar efter sådant som tyder på önskan om mer ordning och reda. Man är därför ej rädd att bryta den demoraliserande kulturen.
- Man vill samarbeta med såväl kommun som hyresgäster och ser konflikten däremellan som något naturligt och utvecklingsbefrämjande.

De tre projekten inom "Priority estate program" fick något olika inriktning delvis beroende på konsultens personlighet och arbetssätt. Ann Blaber var bra på att lyssna på människor, gjuta in entusiasm, fånga upp ideer och påverka enskilda personer. Wenlock Barn-projektet blev därför mycket ett personalutvecklande projekt och ett allmänt problemlösningsexperiment där såväl mindre som större problem inom förvaltningen kom upp till ytan och togs om hand. I Wenlock Barn fanns en gruppanda och attityd av "vårt projekt" bland alla jag mötte.

Anne Powers styrka var hennes stora erfarenheter. Hon var dynamisk, snabb och klar med många egna idéer som hon skickligt "sålde". Hon fungerade mer som förhandlare och medlare mellan olika grupper samt påtryckare på förvaltningen. Projektet i Tulse Hill betecknades också med respekt och hög aktning som "the Anne Power project". Både hyresgäster och tjänstemän beundrade hennes förmåga "att få saker att hända".

Lesley Andrews hade något mer av "forskarkaraktär". Hon iakttog vad som hände, rapporterade det och gemensamt med övriga diskuterade olika lösningar. Hon "drev" projektet i betydligt mindre utsträckning än de övriga två.

Kommunerna var valda så att det var just den typen av konsult man önskade och behövde i de olika kommunerna.

Rent allmänt tryckte man hårt på och erkände öppet, vikten av personligt engagemang för att nå bra resultat. Man menade att det mycket handlar om att överföra engagemang och framtidstro till såväl personal som hyresgäster som under år av problem börjat resignera och acceptera situationen. Då är det nödvändigt att det hos konsulten finns framtidstro engagemang och ansvarskänsla att överföra.

Förmågan att plocka fram de inblandades problem och synpunkter parat med reella befogenheter att "vandra" i systemet för att få till stånd lösningar som kan befästa en utvecklingstro torde också vara väsentliga egenskaper hos projektarbetare. Sättet att okonventionellt och enkelt arbeta sektors- och nivålost som de här konsulterna kunde göra är en situation man oftare skulle önska sig att projektarbetare i Sverige hade. Från såväl konsulternas, departementets som förvaltningarnas sida framhölls också att det var just den egenskapen som gjort dem så värdefulla i arbetet.

Invånarnas engagemang är absolut nödvändigt. Det handlar mycket om att få människor integrerade i sitt bostadsområde, känna hemkänsla öven utanför lägenheten. Att området upplevs som "vi och vårt" är grunden för en positiv social kontroll och hemkänsla - det som oftast saknas i "problemområden". För att väcka ett brett engagemang behövs ganska massiva personalinsatser av grannskapsarbetare i början.

Om man syftar till social kontroll och reell demokrati måste man få en stor grupp hyresgäster att känna sig delaktiga. Det kräver dörrknackningsaktioner och samtal som i början, innan en hyresgästorganisation etablerats, kräver hjälp av en grannskapsarbetare. I områden utan föreningsvana hyresgäster behövs

också fortsatt stöd och hjälp för att utveckla hyresgästernas förmåga att driva arbetet vidare. I England hade man knappt en halvtids grannskapsarbetare per område förutom konsulten. Detta upplevde man som alltför lite och ville utöka.

Ett drag i projekten som jag uppskattade var att man närmade sig åtgärderna så förutsättningslöst och var beredda att åtgärda såväl stort som smått. Ofta har vi redan innan vi går ut klart för oss att det ska gälla utemiljö, stadsplanearbete eller annat. Här väljer man att arbeta med de frågor som hyresgäster och anställda anser väsentliga att åtgärda oavsett inom vilket fack de faller.

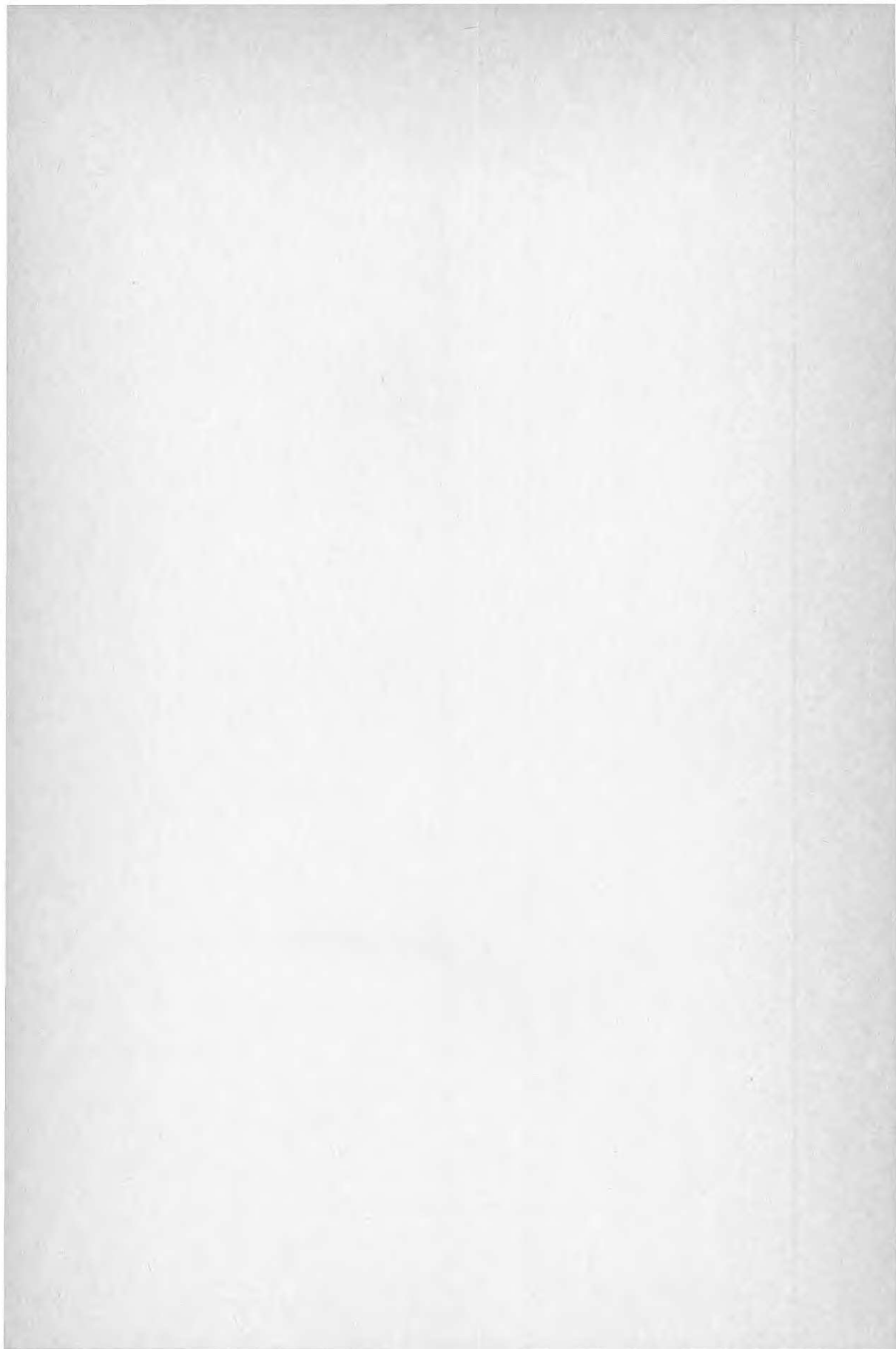
Även om de allmänna problemen och förändringsprocesserna har likartade drag måste varje område behandlas specifikt när det gäller åtgärder.

REFERENSER

PRIORITY ESTATES PROJECT - upgrading problem council estates (Department of environment Housing Development Directorate 1980) 13 sid.

PRIORITY ESTATES PROJECT 1981 - improving problem council estates (London Her Majesty's stationery office, HMSO 1981) 69 sid.

ATT VÄNDA ETT BOSTADSOMRÅDES NEGATIVA UTVECKLING - rapport från ett pilotprojekt i England (PM 1980, Malmö kommuns fastighetskontor) 20 sid.



**Denna rapport hänför sig till forskningsanslag
810048-1 från Statens råd för byggnadsforskning
till Malmö kommuns fastighetskontor.**

R61: 1982

ISBN 91-540-3710-7

Statens råd för byggnadsforskning, Stockholm

Art.nr: 6700561

**Abonnemangsgrupp:
T. Fastighetsförvaltning**

**Distribution:
Svensk Byggtjänst, Box 7853
103 99 Stockholm**

Cirkapris: 25 kr exkl moms