



SÅ NÄRA MEN ÄNDÅ SÅ LÅNGT IFRÅN

Om bostadsföretagens arbete med boendesegregation och integration

INLEDNING

I dag har den ökande boendesegregationen och den dåliga integrationen kommit att bli några av de mest aktuella samhällsfrågorna. Människor kan i dag bo nära varandra – i samma stad, eller ibland på olika sidor av en väg – men ändå leva under helt olika villkor och aldrig träffas i det vardagliga livet; så nära, men ändå så långt ifrån varandra. Utifrån segregations- och integrationsfrågornas samhällsomfattande karaktär och boendets centrala betydelse är det viktigt att bostadsföretag engagerar sig i dessa sakfrågor.

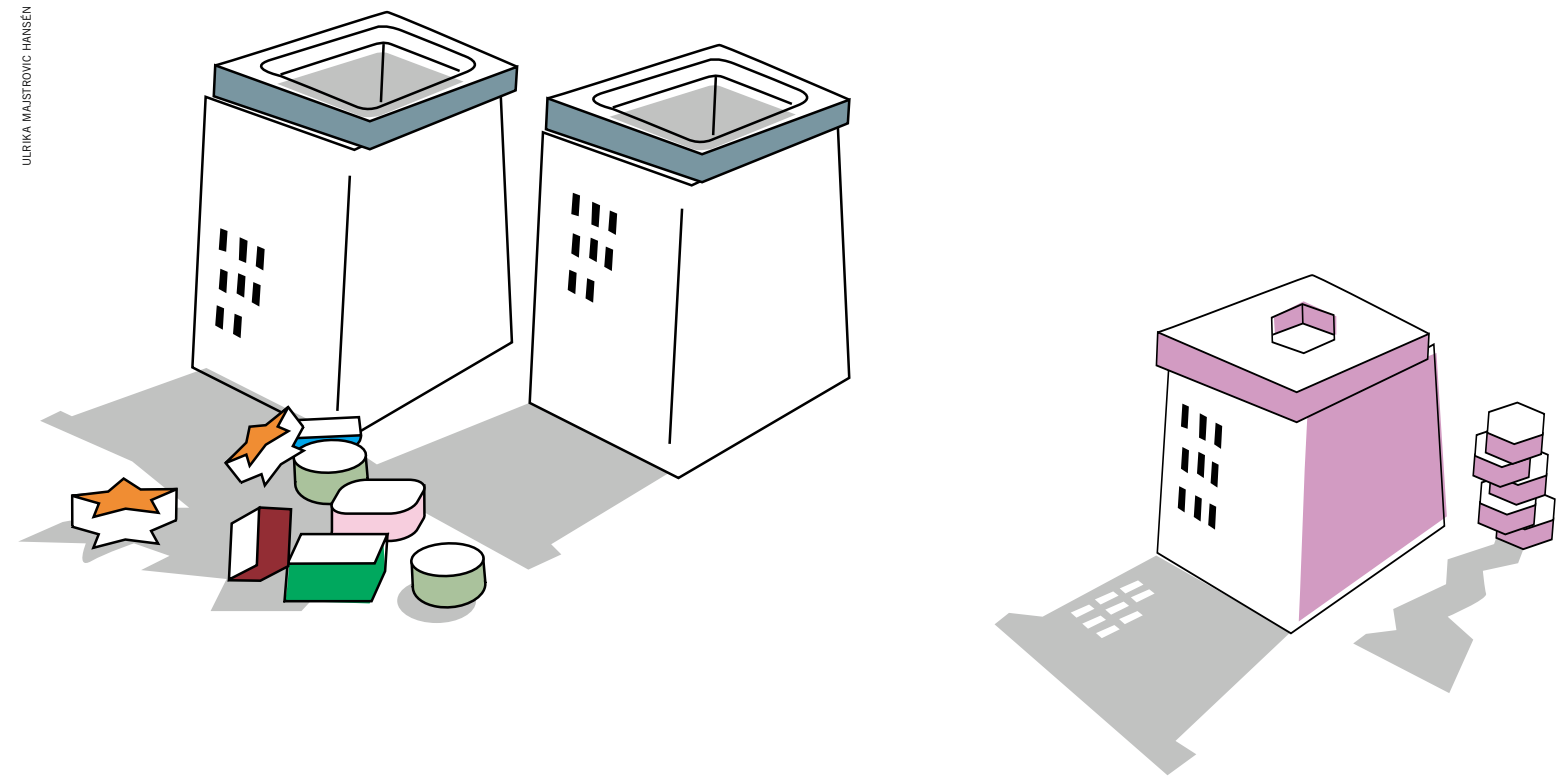
Delrapporten ”Så nära, men ändå så långt ifrån” behandlar boendesegregation och integration i det svenska samhället och de kommunala bostadsbolagens roll. Hur har bostadsbolag i olika delar av landet hanterat dessa frågor? Och vad är deras roll i arbetet för att förbättra förhållandena?

Frågor som diskuteras är allmännyttans uppgift att erbjuda boende för alla, frivillighet och tvång som drivkrafter bakom segregationen, den socioekonomiska segregationen i förhållande till den etniska, det blandade boendet som en lösning på problemen samt vilken roll ett bostadsföretag kan och bör ha i arbetet för att motverka segregation och främja integration. I den sista delen presenteras och diskuteras teman som är viktiga för bostadssektorns, och de allmännyttiga bostadsbolagens, framtida arbete med segregations- och integrationsfrågor.

INNEHÅLL

INLEDNING	3
BAKGRUND	6
Den svenska bostadspolitiken, bostadsmarknaden och boendesegregationen	7
RÅSLÄTT – BOSTADS AB VÄTTERHEM	16
Konsten att arbeta gränsöverskridande – om utvecklingsarbete i samverkan	16
Lärdomar	21
BOTKYRKA – AB BOTKYRKABYGGEN	24
Botkyrka - en segregerad kommun	24
Arbete för minskad segregation och ökad integration	26
Önskemål inför fortsatt arbete	28
GÖTEBORG – GÅRDSTENSBOSTÄDER	30
Samhällsbygget Gårdsten	30
MALMÖ – MKB FASTIGHETS AB	36
Boendesegregationens problematik	36
Tidigare försök till lösningar	38
Möjliga integrationsprocesser - praktiska erfarenheter	40
Möjliga integrationsprocesser - visioner och förslag	42
Slutord	44
SKELLEFTEÅ – SKELLEFTEBOSTÄDER AB	46
Skellefteå – en bakgrund	46
Nätverk för bättre mottagande	46
Ett utspritt eller ett samlat boende	49
Arbete, praktik och boskola	50
Bostadsföretagets roll i arbetet för att motverka segregation och öka integration	51

SAMMANFATTANDE DISKUSSION	52
Allmännyttans uppgift – att tillhandahålla boende för alla	52
Segregation – frivillighet och tvång	53
Vad är problemet och vad ska åtgärdas – socioekonomi och etnicitet	53
Blandade boendeformer och ett blandat boende	54
Villken roll kan och bör ett bostadsföretag ha?	55
FRÅGESTÄLLNINGAR UTIFRÅN RAPPORTEN	59
SAMMANFATTNING	60
REFERENSER	61
Referenser i rapportens inledning och sammanfattande diskussion	61
Referenser i exemplet Råslätt – Bostads AB Vätterhem	63
Referenser i exemplet Botkyrka – AB Botkyrkabyggen	63
BILAGA 1: SKELLETEÅ – SKELLEFTEBOSTÄDER AB (SKEBO)	64
BILAGA 2: UPPDRAGET TILL DELSTUDIE OM INTEGRATIONEN OCH SEGREGATIONEN	65



BAKGRUND

Boendesegregation är en fråga som länge har uppmärksammats. Engels skrev redan under 1840-talet om den socioekonomiska boendesegregationen då han studerade boendemönster i den engelska staden Manchester.¹ I dag har den ökande boendesegregationen och den dåliga integrationen kommit att bli några av de mest aktuella samhällsfrågorna. I den allmänna samhällsdebatten pekas dessa ofta ut som två av våra allvarligaste samhällsproblem. Människor kan i dag bo nära varandra – i samma stad, eller ibland på olika sidor av en väg – men ändå leva under helt olika villkor och aldrig träffas i det vardagliga livet; så nära, men ändå så långt ifrån varandra.

Denna rapport handlar om boendesegregation och integration i det svenska samhället och de kommunala bostadsbolagens roll. Hur har bostadsbolag i olika delar av landet hanterat dessa frågor? Och vad är deras roll i arbetet för att förbättra förhållandena?

I rapporten lyfts ett antal exempel fram som belyser de kommunala bostadsbolagens arbete med segregations- och integrationsfrågor. Exempelen kommer från Malmö i söder till Skellefteå i norr. Både arbetet på större och mindre orter, i större och mindre bostadsbolag åskådliggörs således. De två begreppen segregation och integration har kommit att användas flitigt i vardagen, inte minst i den offentliga debatten. Ibland talas om att dessa begrepp blivit ”tomma ord utan mening” och vad de egentligen innefattar är inte alltid klart och tydligt. Klart och tydligt är inte heller hur dessa två begrepp förhåller sig till varandra. Därför ägnas inledningsvis i denna rapport visst utrymme åt att klargöra begreppens betydelse. Därefter presenteras de olika bostadsbolagens arbete. De bostadsbolag som här utgör exempel är i

tur och ordning; Bostads AB Vätterhem i Jönköping, AB Botkyrkabyggen i Botkyrka och Stockholmsregionen, Gårdstensbostäder i Göteborg, MKB Fastighets AB i Malmö och Skelleftebostäder AB (Skebo) i Skellefteå. Sist i rapporten följer en sammanfattande diskussion där resonemangen dras samman och där vissa intressanta frågor som följer av ovan nämnda exempel diskuteras.

DEN SVENSKA BOSTADSPOLITIKEN, BOSTADSMARKNADEN OCH BOENDESEGREGATIONEN

Grunden för den moderna svenska bostadspolitik formulerades av den Bostadssociala utredningen som tillsattes 1933. Utredningen tillsattes för att föreslå åtgärder mot de missförhållanden på bostadsmarknaden som följt med den ekonomiska krisen. Andra världskriget startade dock innan utredningen färdigställdes. Efter kriget, mellan åren 1946 till 1948, fattade riksdagen emellertid flera beslut utifrån utredningens förslag. Den bostadspolitik som då utformades beskrivs ofta som en övergång från en selektiv till en generell politik, det vill säga en övergång till en bostadspolitik som omfattar hela befolkningen. De främsta målen för den nya politiken var att avskaffa bostadsbristen och minska trångboddheten. Lägenheterna skulle bli mer moderna och bostadsstandarden skulle förbättras samtidigt som hyresnivån skulle hållas låg och stabil. Bostäderna skulle erbjuda god kvalitet till rimliga kostnader.² En del av den generella bostadspolitik var tillskapandet av kommunala bostadsbolag.

Den så kallade sociala bostadspolitik bidrog till ökat byggande. Det var dock först i mitten av 1960-talet som bostadsbyggandet fick en kraftig ökning genom verkställandet av miljonprogrammet.³ Miljonprogrammet var ett bostadspolitiskt program vilket antogs av riksdagen 1965. Målet med programmet var att bygga en miljon nya bostäder under tioårsperioden mellan 1965–1974. Till grund för miljonprogrammet låg en rad bostadspolitiska utredningar.⁴

Under 1950-talet var bostadsbristen den mest uppmärksammade bostadspolitiska frågan men med miljonprogrammet skulle bostadsbristen avskaffas och år 1975 skulle bostadsmarknaden vara i balans. Trots att det producerades många bostäder under slutet av 1950-talet och början av 1960-talet var bostadsköerna fortfarande långa.

Målet med det bostadspolitiska programmet, att bygga en miljon bostäder under en tioårsperiod, både uppnåddes och överskreds; den genomsnittliga lägenhetsstorleken ökade, utrustningsstandarden höjdes och trångboddheten minskades. Även om majoriteten av bostäderna som byggdes under miljonprogrammet var lägenheter i flerfamiljshus så byggdes även många bostadsrätter och enfamiljshus. Under de sista åren av miljonprogrammet utgjorde småhusbyggandet i olika former mer än hälften av produktionen.⁵ Av det totala antalet bostäder som byggdes under miljonprogrammet bestod cirka en tredjedel av småhus.⁶

”Målet med programmet var att bygga en miljon nya bostäder under tioårsperioden mellan 1965-1974.”

A

Allmännyttan, det vill säga de kommunala bostadsbolagen, fick till uppgift att förvalta många av de nybyggda bostäderna, utan vinstintresse under kommunal kontroll. De allmännyttiga bostadsföretagen fick således en ökad betydelse i och med miljonprogrammets genomförande.

Utvecklingen i Sverige efter andra världskriget och fram till och med 1960-talet innebar en kraftig ekonomisk tillväxt. Industri, övrigt näringsliv och offentlig sektor expanderade. Många fick råd att efterfråga bättre bostäder.⁷ Det nya välståndet innebar att antalet hushåll ökade. Näringslivets strukturalisering medförde en omfattande befolkningsomflyttning från landsbygd till tätorter och städer. Omflyttningen kulminerade under åren då miljonprogrammet genomfördes. Förutom omflyttningen så ökade även arbetskraftsinvandringen, främst från Italien, Finland och Jugoslavien, i och med näringslivets expansion.⁸ Från mitten av 1970-talet stramades ekonomin åt som en följd av oljekrisen, ungdomspuckeln var förbi och inflyttningen till städerna avstannade och förvandlades så småningom till utflyttning. Under 1970-talet övergick bostadsbristen i överskott på bostäder, med många tomma lägenheter som följd speciellt i miljonprogrammets storskaliga flerfamiljshusområden i städernas ytterkanter.

I början av 1990-talet kom Sverige in i en djup lågkonjunktur som bidrog till att arbetslösheten ökade kraftigt. Skillnaderna mellan olika socioekonomiska grupper blev större samtidigt som en etnisk dimension blev tydligare. Parallellt med att den svenska ekonomin blev sämre invandrade en stor grupp människor som flytt problem i sina hemländer; den tidigare tillväxten och arbetskraftsinvandringen övergick i lågkonjunktur och flyktinginvandring. Många av dem som invandrade under 1990-talet bor i dag i de storskaliga flerfamiljshusområden som byggdes under miljonprogrammet. Som beskrevs ovan skapades flera vakanser i dessa bostadsområden då underskottet på bostäder i stället övergick i ett bostadsöverskott. Flera av dessa bostadsområden har under senare tid kommit att samlas under benämningen *utsatta bostadsområden*. Segmenteringen på den svenska bostadsmarknaden har bidragit till det segregationsmönster som finns, där den etniska och den socioekonomiska segregationen ofta sammanfaller.

I den allmänna diskussionen om boendesegregation är det vanligt att det problematiska står i fokus, i detta fall de utsatta bostadsområdena, medan deras motsats endast utgör en referenspunkt. Begreppet segregation sammankopplas ofta automatiskt med låg socioekonomisk status, arbetslöshet och en koncentration av invånare med utländsk bakgrund. Fokus i segregationsdebatten har ofta hamnat på de storskaliga bostadsområden som byggdes under miljonprogrammet i storstädernas ytterområden, även om segregation är en större fråga som omfattar alla bostadsområden och alla boende i städerna.

Intressant att konstatera är också att de bostäder som en gång byggdes för att förbättra befolkningens boendeförhållanden inom ramen för miljonprogrammet, och som även uppfyllde de politiska målen som sattes upp, i dag har fått en annan mening:

”Utvecklingen i Sverige efter andra världskriget och fram till och med 1960-talet innebar en kraftig ekonomisk tillväxt.”

Alltsedan de första områdena stod färdiga i slutet av 1960-talet har de debatterats i massmedia. Diskussionen handlade i första hand om planeringen och byggandet av områdena, arkitekturen och boendemiljön. Bebyggelsen från rekordåren och miljonprogrammet är en viktig del i vår moderna historia och kan även betraktas som kulturhistoriskt viktig. Den berättar om kulturhistoriska målsättningar och välfärdssamhällets ambitioner. Visionen om det nya samhället och den moderna människan som var central för samhällsplaneringen under 1950- och 60-talen har nu fallit i glömska och ersatts av medias reportage, som ofta fokuserar på sociala problem eller kritiserar förortens arkitektur och livsmiljö. Massmedia har en central roll i dessa föreställningar. Under senare år har debatten i huvudsak handlat om invånarnas levnadsförhållanden och då i synnerhet boende med utländsk bakgrund. Medias sätt att tolka och beskriva verkligheten i miljonprogramsområdena påverkar inte bara integrationsprocesser och allmänhetens uppfattning om integration utan även de boendes syn på sig själva och sitt bostadsområde.⁹



Den framtidsoptimism som präglade tidsandan och det politiska programets mål om förbättrade boendeförhållanden återger alltså en annan bild av miljonprogrammet än den som vanligtvis skildras i dag. Denna stigmatisering är en viktig del av segregationsprocessen som även försvårar integrationsprocessen. Segregation mellan olika samhällsgrupper skapar och förstärker fördomar och fördomarna skapar och förstärker segregationen. Därmed minskar mötena mellan olika samhällsgrupper i det dagliga livet. Det är emellertid inte endast massmedia som bidrar till stigmatiseringen av bostadsområden. Det gör de allra flesta av oss även om vi inte tänker på det. Även om den allmänna diskussionen om ökad segregation och minskad integration ofta har fokus på förhållanden i de svenska storstäderna så är dessa processer inget särskiljande för sådana platser. Även på medelstora och mindre orter i landet upplevs segregationen och den bristande integrationen som något problematiskt och arbete för att åtgärda detta pågår.

Både segregation och integration är begrepp som vi ofta läser om och använder i vår vardag. Men vad betyder egentligen dessa begrepp och hur förhåller de sig till varandra? Detta ska klargöras i den återstående delen av rapportens inledning.

Segregation¹⁰

Segregation definieras vanligtvis som en geografisk separation mellan olika befolkningsgrupper. Oftast handlar det om en separation i boendet, det vill

حَدَّثَ الْيَوْمَ

Buenos días!

Πρωί Θέω ν

Весточка к дня

Las noticias al día

Կէսօր Կըս

säga att olika befolkningsgrupper bor åtskilt i olika delar av samma stad. Boendesegregationen är en realitet då det i vissa bostadsområden finns en överrepresentation medan det i andra bostadsområden finns en underrepresentation av en viss befolkningsgrupp. Definitionsmässigt innefattar således segregation rumslig koncentration.

Boendesegregation ska inte blandas ihop med *segmentering* på bostadsmarknaden. Segmentering kan emellertid bidra till segregation beroende på den rumsliga spridningen av olika upplåtelseformer. Med segmentering menas att olika befolkningsgrupper koncentreras till olika segment av bostadsmarknaden, i det svenska fallet till hyresrätter, bostadsrätter eller egna hem. Om det finns en segmentering på bostadsmarknaden och om olika upplåtelseformer dominerar i enskilda bostadsområden skapas segregation. Detta kan vi bland annat tydligt se i våra svenska storstäder.

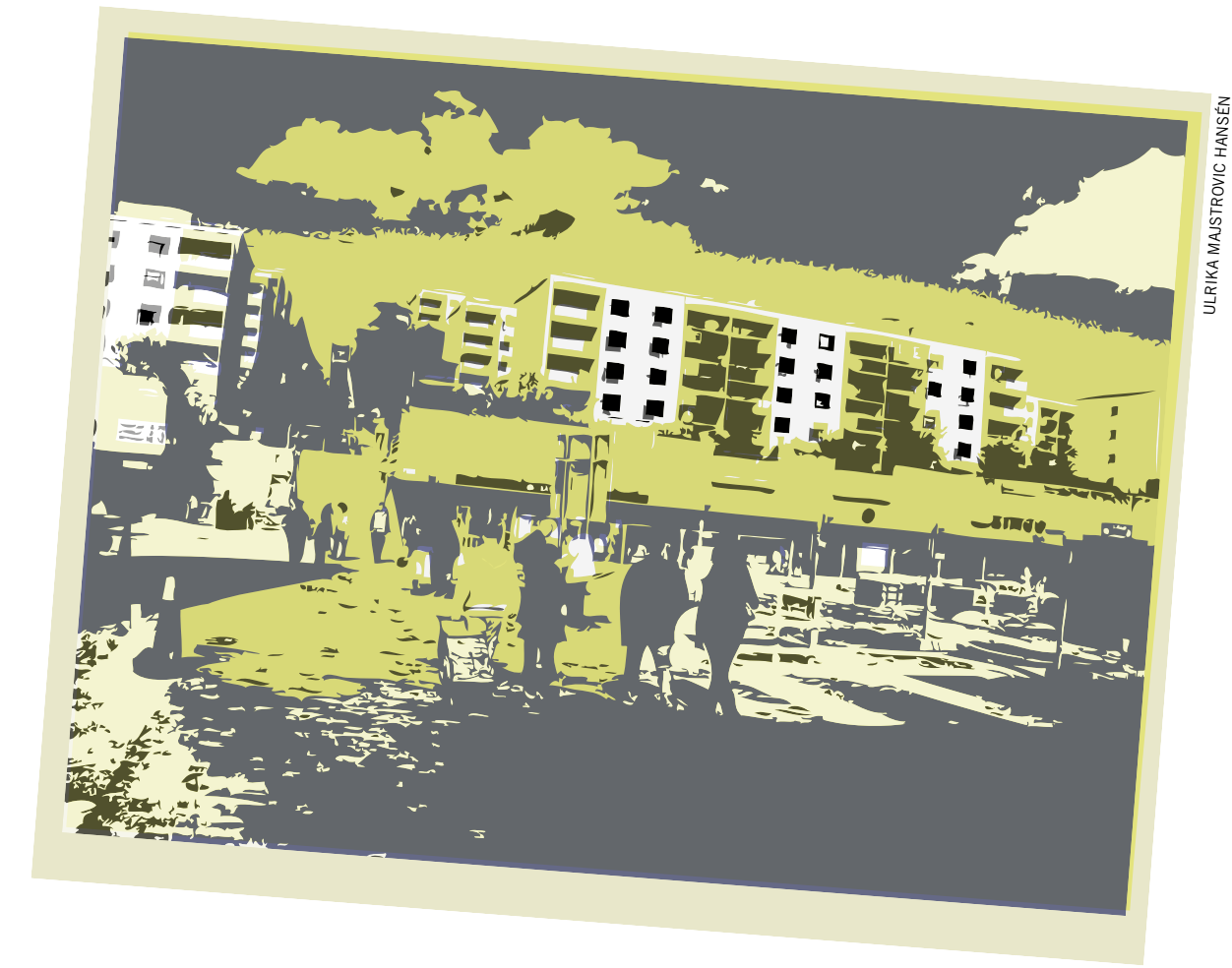
Det finns några teman som kan sägas karaktärisera boendesegregation och som ofta uttalat eller outtalat återkommer då frågan diskuteras. Dessa teman behandlas här nedan, återigen för att förtydliga betydelsen av begreppet.

Boendesegregation som tillstånd och process – Begreppet segregation kan både hänvisa till de processer som bidrar till rummets differentiering och till de rumsliga mönster som blir resultatet av de bakomliggande processerna. Exempel på segregationsdrivande processer som skapar det boendemönster som bildas är migrationsflöden, stigmatisering, gentrifiering, diskriminering och den ekonomiska utvecklingen. I dag finns ett ökat intresse för segregation ur ett processperspektiv.

Boendesegregationens relationella karaktär – Segregation handlar om relationer mellan delar av en helhet. Segregationen inrymmer således relationen mellan flera geografiska enheter och dess befolkning. Det kan exempelvis handla om relationen mellan en stad och dess omgivning, mellan olika bostadsområden i staden eller mellan kvarter i ett bostadsområde. Det är således felaktigt att säga att ett bostadsområde är segregat om man inte med detta menar att bostadsområdet i sig är uppdelat. Genom att segregationens relationella karaktär lyfts fram uppmärksammas alla hushålls betydelse i segregationsprocessen, exempelvis påverkar alla människors flyttbeslut boendesegregationen i en stad. Både externa och interna förhållanden påverkar och gör bostadsområden till vad de är.

Boendesegregation som ett problem eller en fördel – Boendesegregation som begrepp har ingen negativ betydelse i sig även om det i dag ofta automatiskt sammankopplas med negativa förhållanden. I begreppet ligger ingen sådan värdeladdning. Olika negativa, men även positiva, förhållanden kopplas dock samman med boendesegregation. Boendesegregation ses som ett problem om denna också genererar en social utestängning som skapar barriärer vilka gör att individer förlorar sina (val)möjligheter, sina medel för och sin förmåga att delta i samhället. Några av de arenor som människor kan utestängas

ifrån är utbildning, arbetsmarknad, bostadsmarknad, politik, privat och offentlig service samt betydelsefulla sociala nätverk. Några andra negativa förhållanden som kopplas samman med boendesegregation är social isolering, minskad sammanhållning i samhället, fragmentering och alienation, stigmatisering av bostadsområden och individer samt befastande av en social hierarki. Som en fördel med segregation nämns den fysiska närheten mellan människor som lätt kan kommunicera med varandra. Detta möjliggör skapande och upprätthållande av sociala kontakter vilket gör det lättare för människor att hjälpa varandra med vardagliga bestyr. Den fysiska närheten anses även kunna stödja utvecklingen av etniskt entreprenörskap och det kan bli lönsamt för institutioner att tillhandahålla service på olika språk. Då segregationens positiva sidor uppmärksammas är det främst utifrån ett etniskt perspektiv där koncentration anses betydelsefullt för vissa etniska grupper.



ULRIKA MAUSTROVIC HANSEN

”Medan vi arbetar med att förhindra vissa former av boendesegregation frambringas alltså andra former av segregation medvetet...”

Den positiva värderingen utgår från den enskilda etniska gruppen eller individen som medlem av en etnisk grupp, men omfattar sällan en bedömning utifrån individens relation till det omgivande samhället eller utifrån samhället i stort.

Boendesegregationens olika aspekter – En geografisk enhet kan vara segregerad, det vill säga uppdelad, utifrån flera olika aspekter. Dessa aspekter kan vara svåra att skilja åt och sammanfaller ofta med varandra. De skiljelinjer som segregationen ofta följer är den *socioekonomiska*, den *etniska* och den *demografiska*. Mycket uppmärksamhet har ägnats den etniska och den socioekonomiska boendesegregationen. Den demografiska segregationen har dock inte uppmärksammats i samma omfattning trots att vi i dag genom byggande av särskilda seniorboenden (exempelvis 55+ boenden) skapar en sådan boendesegregation i samhället. Medan vi arbetar med att förhindra vissa former av boendesegregation frambringas alltså andra former av segregation medvetet, om än på en lägre geografisk skalnivå.

Boendesegregationens effekter – Boendesegregationen kan ha många olika effekter och det är genom dess effekter som den får betydelse. Under senare år har det dock talats mycket om så kallade grannskapseffekter. Med grannskapseffekter avses en effekt på individens beteende, välfärd eller karriär som inte har sin grund i individens egenskaper utan i dess omgivning.¹¹ Om grannskapseffekter finns kan dessa ha både positiv och negativ inverkan på individen, beroende av var personen bor. Olika bostadsområden ger de boende olika möjlighetsstrukturer. När grannskapseffekter diskuteras är det emellertid viktigt att påpeka att individer är olika och att en och samma omgivningsstruktur kan medföra skilda förutsättningar för olika individer och att vi därför inte ska se utvecklingen som förutbestämd och omöjlig att påverka.¹²

Integration¹³

Att integrera betyder enligt Svenska Akademiens ordlista att förena eller sammanföra till en helhet. Integration handlar således om förhållandet mellan en helhet och dess delar, men som vi ska se lite längre fram utgör integration inte segregationens direkta motsats. Även i integrationsfrågor kan ett processperspektiv anläggas och integrationen kan studeras ur ett flertal olika aspekter¹⁴:

Politisk integration – Alla i samhället ska ha tillgång till samma politiska, sociala och civila rättigheter.

Social integration – Hur vi som individer och befolkningsgrupper interagerar med varandra över kulturella, språkliga och etniska gränser.

Ekonomisk integration – Människors ekonomiska förutsättningar som exempelvis inkomster, deltagande på arbetsmarknaden och välfärdsstatens system

för att utjämna ekonomiska skillnader i samhället.

I dag betonas att integration innebär en ömsesidig anpassning av samhällets olika institutioner och befolkningsgrupper. Integration handlar på så vis om en ömsesidig process som berör alla i samhället, såväl organisationer, myndigheter, näringsliv och enskilda. I det dagliga samtalet och i den offentliga debatten är det dock vanligt att integration talas om som en process där olika befolkningsgrupper ska bli integrerade i majoritetssamhället, det vill säga minoritetens anpassning till majoriteten. Detta synsätt angränsar snarare till tanken om assimilation.

Boendet och boendemiljön har en central betydelse för människors levnadsvillkor och deltagande i samhället. Genom boendet relaterar vi till det samhälle vi lever i och tillgången till ett bra boende har betydelse för hur vi klarar av andra delar av livet, så som utbildning, hälsa och arbete. Det är inte endast bostaden i sig som är viktig utan även den omliggande boendemiljön har betydelse för integrationen. Integration i boendet betyder enligt beskriv-



ULRIKA MAJSTROVIC HANSEN

”I dag betonas att integration innebär en ömsesidig anpassning av samhällets olika institutioner och befolkningsgrupper.”

ningen ovan att olika befolkningsgrupper och den rådande bostadsmarknaden (dess aktörer, normer och bestämmelser) anpassar sig efter varandra i en ömsesidig process. De ekonomiska förutsättningarna kommer alltid att skilja sig mellan olika befolkningsgrupper. Viktigt för att skapa ett mer integrerat samhälle är därför att samtliga behandlas på samma sätt och att olikheter tolereras. Integration handlar även om respekt och om attityder, kommunikation och interaktion.

Boverket menar att bostadsföretag kan spela en central roll i integrationsprocessen genom att skapa obyråkratiska och informella relationer till de boende, ta på sig en roll som mediator och ha nära kontakt med de boende samtidigt som de kan vara en betydelsefull länk till det omliggande samhället. Viktigt för detta är bostadsföretagens insikt om att arbeta med utgångspunkt i de boende och deras behov, önskemål och medverkan. Detta bidrar till att det kan vara nödvändigt att arbeta med frågor som ligger utanför den traditionella bostadsförvaltningen. Bostadsföretagens välmående hänger samman med hur hyresgästerna trivs.

Segregation och integration – två olika men relaterade begrepp

Vid en första anblick kan de två begreppen segregation och integration verka vara varandras motpol. De handlar exempelvis båda om förhållandet mellan delar och en helhet. Segregation innerfattar emellertid en rumslig aspekt vilket integration nödvändigtvis inte gör. Minskad boendesegregation kan vara viktig för att integrationen ska öka. Små fysiska avstånd mellan olika befolkningsgrupper kan gynna sociala kontakter vilka i dag bland annat har stor betydelse för möjligheten att skaffa ett arbete eller en bostad. Minskad boendesegregation och minskat fysiskt avstånd mellan olika befolkningsgrupper har även betydelse för att minska de negativa grannskapseffekterna. Boverket sammanfattar resonemanget om de två begreppens förhållande till varandra på detta sätt:

*Av ovanstående sammanställningar framgår tydligt att begreppen ”integration” respektive ”segregation” handlar om olika frågor. Segregation handlar om hur olika befolkningsgrupper fördelar sig i rummet och i vilken mån vissa grupper med vissa egenskaper (eller resurser) bor avskilda från andra. Integration däremot handlar om något mycket vidare, nämligen om samhällets tillstånd och olika gruppers förhållande till detta samhälle.*¹⁵

Segregationen kan vara ett uttryck för bristande integration, men segregation behöver nödvändigtvis inte leda till dålig samhällsintegration. På samma sätt betyder nödvändigtvis inte ökad samhällsintegration att segregationen minskar eller försvinner. Segregationen kan bidra till social utestängning vilket minskar individens chanser till samhällsintegration.¹⁶

Därmed övergår vi till att se hur olika kommunala bostadsbolag arbetat med segregations- och integrationsfrågor. Det första exemplet handlar om arbetet med bostadsområdet Råslätt i Jönköping och Bostads AB Vätterhems roll i detta.



ULRIKA MAJSTROVIC HANSEN

”Vid en första anblick kan de två begreppen segregation och integration verka vara varandras motpol.”

1. Engels, F. The Condition of the Working-class in England in 1844. Finns utgiven som "Penguin classics" med förord av Kiernan: Penguin books, Harmondsworth (1987).

2. Nationalencyklopedin (1990), band 3, uppslagsord: Bostadspolitik. Bokförlaget Bra Böcker. s. 222.

3. Nationalencyklopedin (1990), s. 222.

4. Bland dessa utredningar kan nämnas Bostadsbyggnadsutredningen som tillsattes 1959 och som resulterade i utredningen Höjd bostadsstandard (SOU 1965:32). Även den tidigare nämnda bostadssociala utredningen låg till grund för miljonprogrammet.

5. Berg, Kristian (1999) Det stora bostadsbyggandet – bakgrund och förutsättningar. I Hall, Thomas (red.) Rekordåren – en epok i svenskt bostadsbyggande. Boverket. s. 28f.

6. Vidén, Sonja & Lundahl, Gunilla (1992) Miljonprogrammets bostäder: bevara – förnya – förbättra. Byggforskningsrådet. s. 4.

7. Vidén, Sonja & Lundahl, Gunilla (1992), s. 8ff och Berg, Kristian (1999), s. 25ff.

8. Vidén, Sonja & Lundahl, Gunilla (1992), s. 8f och Berg, Kristian (1999), s. 24

9. Deurloo, M. C. & Musterd, S. (1998) Ethnic Clusters in Amsterdam, 1994-96: A Micro-area Analysis. Urban Studies, Vol. 35,

Nr. 3, s. 385–396 samt Peach, C. (1996) Does Britain have ghettos? Transactions of the Institute of British Geographers, Vol. 21, Nr. 1, s. 216–235;216f.

10. Där ej annat anges baseras texten på Palander, C. (2006) Områdesbaserad politik för minskad segregation – en studie av den svenska storstadspolitiken. Geografiska regionstudier nr. 66. Kulturgeografiska institutionen, Uppsala universitet.

11. Andersson, R. (2000) Karriärernas geografi – en fråga om arv och miljö. I Berger, S. (red.) Det nya samhällets geografi. Uppsala Publishing House, Uppsala.

12. Andersson, R. (2000), s. 109 och 122.

13. Där ej annat anges baseras texten på Boverket (2004) Integration och segregation i boendet – begrepp och indikatorer. Boverket, Karlskrona.

14. Se bland annat Bengtsson, B. (2004) Föreningsliv, makt och integration – ett inledande perspektiv. I Bengtsson, B. (red.) Föreningsliv, makt och integration. Ds 2004:49. Elanders Gotab AB, Stockholm.

15. Boverket (2004), s. 21f.

16. Boverket (2004), s. 22.

I 4 SÅ NÄRA MEN ÄNDÅ SÅ LÅNGT IFRÅN

SÅ NÄRA MEN ÄNDÅ SÅ LÅNGT IFRÅN I 5

RÅSLÄTT

— BOSTADS AB VÄTTERHEM



Ulrika Sax

I denna del av rapporten beskrivs arbetet i bostadsområdet Råslätt i Jönköping. Ulrika Sax som arbetar på SABO har följt den lokala utvecklingen och belyser här det arbete som pågår. Ett väl fungerande samarbete mellan bostadsföretaget och andra aktörer har varit nyckeln till framgångarna.¹⁷

KONSTEN ATT ARBETA GRÄNSÖVERSKRIDANDE – OM UTVECKLINGSARBETE I SAMVERKAN

En kort bakgrundshistorik

Stadsdelen Råslätt i Jönköping är ett exempel på en ”utsatt miljonprograms-stadsdel” där det under en lång följd av år pågått olika typer av förändringsarbeten. En rad aktörer har medverkat i arbetet, däribland det kommunala bostadsbolaget Bostads AB Vätterhem. Som stor betydelsefull fastighetsägare, som bland annat äger hela bostadsbeståndet i Råslätt, närmare 2 300 lägenheter och Stadsgårdsskolan, har bostadsbolaget haft en nyckelroll i detta förändringsarbete. Råslätt är beläget sex kilometer utanför Jönköpings stadskärna och består av trettio skivhus med sex till åtta våningar. Antal invånare i stadsdelen är omkring 4 500 och det talas mer än 50 språk. Utvecklingen i Råslätt har följts av forskaren Eva Öresjö, sociolog och professor vid Blekinge Tekniska Högskola, i närmare tre decennier. I det EU-finansierade forskningsprojektet Restate, där 29 bostadsområden i 10 länder jämförts, lyfts förändringsarbetet i Råslätt fram som ett illustrativt och positivt exempel på hur ett långsiktigt och gränsöverskridande arbete kunnat vända utvecklingen och skapa framtidstro bland de boende. Särskilt uppmärksammar forskarna det arbetssätt som utvecklats i Jönköping hos Bostads AB Vätterhem och de olika

kommunala förvaltningarna och det goda samarbetet dem emellan. Det är uppenbart att den allmännyttiga fastighetsägaren – Bostads AB Vätterhem – haft en nyckelroll i denna utveckling. En förutsättning för att bostadsföretaget har kunnat lösa sin uppgift är att det backats upp av ett starkt kommunalt engagemang på såväl central som lokal nivå hos kommunen och bostadsbolaget. Men också andra lokala aktörer har starkt bidragit till att utveckla detta goda samarbetsklimat.

1970- och 80-talets uppgång

Råslätt har genomgått flera faser av uppgång och fall. Stadsdelen började byggas 1966 och stod klar 1972. I likhet med andra miljonprogramsstadsdelar hamnade utbyggnaden av service på efterkälken och först i början av 1970-talet fick stadsdelen ett centrum, bestående av affärer, social service, kyrka, fritidsanläggning och högstadieskola. De första åren var svåra, med ett stort antal outhyrda lägenheter, hög omflyttning och tilltagande social oro. Men mot slutet av 1970-talet och in på 1980-talet stabiliserades området och problemstämplen förbleknade. Bostadsföretaget fortsatte sina satsningar under 1980-talet med att fysiskt rusta upp området. De betonggrå husen fick en ny djärv färgsättning. Trapphusen målades om så att varje entré fick sin egen individuella prägel, gårdar och gemensamma utrymmen förnyades. Bostadsföretaget byggde också om tomma lägenheter och omvandlade dem till studentbostäder, till servicebostäder för äldre, gruppboenden för psykiskt funktionshindrade samt till lokaler för barnomsorg, vårdcentral och föreningsliv. Dessutom började bostadsföretaget att arbeta med olika former av hyresrabatter.

Parallellt med bostadsföretagets satsningar arbetade också Jönköpings kommun och landstinget i ett gemensamt projekt där de satsade på att utveckla den sociala omsorgen och vården i Råslätt. Öppenheten var stor för att pröva nya arbetsformer och fritidsförvaltningen fick under 1980-talet en nyckelroll genom att mobilisera och engagera de boende i uppbyggnaden av det sociala livet.

Sättet att arbeta över gränserna har blivit ett signum för Råslätt och

”Råslätt har genomgått flera faser av uppgång och fall.”



”Sättet att arbeta över gränserna har blivit ett signum för Råslätt och utvecklats till något som av de inblandade parterna betecknas som en särskild Råsläftsanda”

har utvecklats till något som av de inblandade parterna betecknas som en särskild "Råslättsanda". Det "ideologiska navet" utgörs av områdesgruppen som sedan mitten av 1970-talet varit ett samarbetsorgan för de kommunala förvaltningarna, bostadsföretaget, Svenska kyrkan, Hyresgästföreningen, föreningar och enskilda eldsjälar. Gruppen har träffats en gång i månaden och behandlat frågor av mer övergripande karaktär, från diskussioner om allmänna problem till gemensamma skrivelser och uppvaktningar. Gruppen har även utvecklat förslag till olika försöksverksamheter och projekt. Alla representanter har haft lika stort ansvar och samma status. Genom de personliga kontakter som knutits har problem snabbt kunnat lösas. Områdesgruppen har aldrig tagit på sig någon projektledningsfunktion utan är ett öppet forum där representanterna utbyter information om vad som händer i området.

1990-talets kris och det kommunala integrationsprogrammet

Under 1980-talet befann sig Råslätt i en positiv utvecklingsspiral, med växande självkänsla bland boende och verksamma i stadsdelen. I massmedia framställdes Råslätt som ett attraktivt och väl fungerande bostadsområde. Men trots detta drabbades bostadsområdet av samma problem som många liknande stadsdelar i början av 1990-talet. I samband med den tilltagande ekonomiska krisen ökade antalet outhyrda lägenheter. Samtidigt skedde en lavinartad ökning av antalet flyktingar till Sverige från de krigsdrabbade länderna i forna Jugoslavien. Bostadsföretaget och kommunledningen beslöt – trots protester från lokalt håll – att placera två flyktingförläggningar i stadsdelen. Sommaren 1993 fanns 600 flyktingar i bostadsområdet. Dessa flyktingförläggningar medförde genom sitt dominerande inslag i närmiljön till att området hamnade i en akut social stress. Bostadsområdet stigmatiserades snabbt. Många svenskar lämnade området och antalet tomma lägenheter ökade. Sysselsättningsgraden sjönk från 60 till 30 procent på några år. Vid mitten av 1990-talet kunde påvisas hur skillnader i livsvillkoren ökade mellan boende i Råslätt och invånarna i andra bostadsområden.

I maj 1996 beslut kommunfullmäktige att ställa sig bakom pilotprojektet *Lokal mobilisering för att bryta segregation, skapa integration och bygga starka nätverk på Råslätt*. Kommunstyrelsens välfärdsutskott och Råslätts områdesgrupp blev referensgrupper i arbetet. I projektledningen ingick representanter från de kommunala förvaltningarna och bostadsbolaget, representanter från arbetsförmedling och försäkringskassa samt boende i bostadsområdet. Ordförande i projektgruppen var kommunalrådet Peter Persson (s) och från starten 1996 fram till april 2005 träffades gruppen 4 – 5 gånger per år. Från 1997 utökades projektet också till tre andra utsatta stadsdelar i kommunen. En projektsamordnare anställdes, placerad på stadskontoret och som direkt under kommunstyrelsen skulle initiera åtgärder i samarbete med boende, kommunala nämnder, bostadsföretag och andra organisationer.

Samtliga partier i kommunen har stått bakom detta tioåriga integrations-

program som går under namnet *Åtgärder för integration och delaktighet i Jönköpings kommun*. Sammanlagt har kommunen satsat 62,5 miljoner. Jönköping har dessutom som enda kommun utanför storstäderna fått 6 miljoner från regeringens särskilda storstadsmedel. Cirka 150 projekt har fått ekonomiskt stöd, varav hälften gäller verksamheter i Råslätt.

Integrationsprogrammet har haft fyra delmål: att öka sysselsättningen, arbeta med språkutveckling, ta vara på de boendes förslag genom aktiv lokal mobilisering samt fysisk upprustning. Arbete och sysselsättning har stått i fokus, men satsningar på utbildning, språk, kultur, sport och fritid, grannskapsarbete och boendeinflytande har också förekommit. Det bärande temat i många av de satsningar som gjorts är att skapa förutsättningar för möten mellan människor, oavsett om det gäller fysiska insatser eller sociala.

Ett av de mest uppmärksammade projekten är arbetsmarknadsprojektet *Jobb i stället för bidrag* som pågick mellan november 1996 till september 2004. Projektet startade i Råslätt men utökades efter något år till de tre stadsdelarna Österängen, Önehaga och Huskvarna söder då projektet också bytte namn till *100-jobben*. I fem etapper har 314 arbetslösa över 25 år med utländsk bakgrund visstidsanställts, i första hand inom kommunala förvaltningar, men också inom bostadsföretaget Vätterhem och hos föreningar. De största yrkesgrupperna har varit undersköterska/vårdbiträde, industriarbetare och skolmålts/ekonomibiträde. Anställningarna har varit tidsbegränsade till 12 månader och målet har varit att 70 procent av de anställda efter avslutad anställning skulle kunna gå vidare till arbeten och studier. Utvärderingarna av projektet visar att detta mål infriats och att 76 procent nu har gått vidare. De som haft anställning inom projektet har fått en bättre inkomstutveckling jämfört med andra och det är framförallt kvinnorna som visat sig vara de stora vinnarna.

Bostadsbolaget en nyckelroll

Som bostadsbolag har Vätterhem den primära rollen att förvalta sina fastigheter och se till att den dagliga skötseln så väl som det långsiktiga underhållet fungerar bra. Men Vätterhem har i kraft av sin storlek och dominans varit den mest synliga aktören i bostadsområdet.

Bostadsbolaget har tagit ett stort ansvar och haft en nyckelroll i de senaste årens stora utvecklingsinsatser i bostadsområdet, både genom direkta satsningar men också som viktig samarbetspartners i andra myndigheters projekt. Exempelvis har Vätterhem gjort stora satsningar på att rusta upp och förnya centrum och fritidsanläggningen Stadsgården samt i uppbyggnaden av den öppna idrottsplatsen *Puls Arena*. De har också varit engagerade i *Jobb i stället för bidrag* och har haft 22 så kallade "100-jobbare" anställda, varav flera i dag har tillsvidareanställning hos företaget. Sedan 1998 arrangerar Vätterhem tillsammans med Fritid Råslätt och skolan den årliga *Råslättsdagen* för att visa upp Råslätt. Dagen lockar numera uppskattningsvis 10 000 besökare från hela kommunen.



**”314 arbetslösa över 25 år med utländsk bakgrund har visstidsanställts, i första hand inom kommunala förvaltnings-
ar, men också inom bostadsföretaget Vätterhem och hos föreningar.”**



Råslätts centrum innan ombyggnaden.

”Sedan 1998 arrangerar Vätterhem tillsammans med Fritid Råslätt och skolan den årliga Råslättsdagen för att visa upp Råslätt. Dagen lockar numera uppskattningsvis 10 000 besökare från hela kommunen.”

Vätterhems strategi är att ha en närvarande förvaltning och de har valt att arbeta med egen personal i sina bostadsområden. På områdeskontoret i Råslätt arbetar omkring 50 personer, som ansvarar för all inre och yttre skötsel och underhåll. Det leder till att såväl hyresgäster och personal lär känna varandra. Trots att underhållsinsatserna ökat och hög servicenivå hålls har Råslätt bland de lägsta hyrorna i kommunen. Det har lett till att det i dag är attraktivt att bo i Råslätt. Omflyttningen är under 10 procent och det är kö till bostadsområdet, berättar Kent Sandén, VD för Vätterhem.

Integrationsprogrammet avslutades 2005. Andelen sysselsatta ökade från under 30 till cirka 50 procent mellan åren 1995–2005, även mycket tack vare en högkonjunktur, men fortfarande är det långt kvar till de 78 procent som 2005 var genomsnittssiffran för hela kommunen.

Högstadieskolan och de gemensamma anläggningarna har rustats upp och de boende anser i de intervjuer som forskarna i Restate-projektet genomförde i bostadsområdet att kvaliteten på den offentliga och kommersiella servicen avsevärt förbättrats. De boende upplever också att bostadsområdet blivit tryggare.

En klar majoritet av de intervjuade är mycket tillfredsställda med sin bostad så väl som med bostadsområdet. Mest nöjda var de intervjuade med servicen, minst nöjda var de med befolkningssammansättningen, där de med utländsk bakgrund önskar att fler svenska familjer bosätter sig i Råslätt. När det gäller framtiden trodde mer än hälften av de intervjuade att Råslätt kommer att bli en bättre plats att bo på. En majoritet såg bostadsföretaget Vätterhem som en garant för detta, men också kommunen nämndes som en viktig aktör.

Den positiva utvecklingen under det senaste årtiondet avspeglar sig inte enbart i den europeiska studien utan också i de årliga ”Nöjd kund index” som marknadsföretaget Aktiv-Bo genomfört på uppdrag av Vätterhem sedan 1996.



LÄRDOMAR

- ✿ **Särskilda projektmedel och lokal förankring**
Utan de särskilda medel som avsatts till integrationsprojektet under tio års tid hade inte integrationsprogrammet kunnat genomföras. Det har även varit viktigt att det funnits medel avsatta som projektgruppen kunnat disponera fritt för snabba insatser, menar Peter Persson, i dag oppositionsråd i kommunen. Han betonar också betydelsen av att insatserna hade stark förankring i den lokala ordinarie verksamheten.
- ✿ **Långsiktighet, gränsöverskridande arbetssätt och korta beslutsvägar**
Den viktigaste lärdomen från Råslätt är den långsiktighet och den gränsöverskridande attityd som präglat arbetet. Beslutsvägarna har varit korta och de inblandade aktörerna har haft ett öppet förhållningssätt, menar Eva Öresjö. Ett områdesorienterat arbetssätt har utvecklats, där poängen inte varit att sudda ut gränserna mellan de olika yrkesrollerna utan snarare tydliggöra varandras kompetenser. Projekten har knutits samman i vad som kan beskrivas som ett pärlband, i stället för att bli tillfälliga nedslag som i längden kan göra mer skada än nytta. En förmåga att kombinera ett underifrånperspektiv med tjänstemannaansvar har främjat utvecklingen. De inblandade parterna har långtifrån alla gånger varit överens. Konflikter har uppstått men i det samarbetsklimat som rått har dessa lösts.
- ✿ **Lokal förankring och underifrånperspektiv**
Det har också funnits en rad andra lokala aktörer som haft en viktig roll i arbetet, såsom närpolis, hyresgästförening, studieorganisationer och föreningar. Eva Öresjö betonar här vikten av att det funnits ett underifrånperspektiv med lokalt förankrade människor som kunnat vara pådrivande i projekten.
- ✿ **Viktigt att bygga broar mellan området och det omgivande samhället**
Att arbeta utifrån ett områdesperspektiv kan leda till att det skapas ett väl fungerande bostadsområde på områdesnivå. Ett integrationsarbete måste därför också vara inriktat på att bygga broar till det omgivande samhället. Projektet *100-jobben* är ett exempel på detta, där det sågs till att människor kom till arbetsplatser som låg utanför Råslätt.
Vissa verksamheter har också förlagts till Råslätt för att locka dit människor som inte bor i området, såsom fotbollsklasser i högstadieskolan, Puls Arena, sommarverksamheten Idéland med ridskola och djurhållning, teaterbuss till Råslätt och inte minst den årliga Råslättsdagen.



VÄTTERHEM

♣ **Samspelet mellan kommun och bostadsbolag**

Speciellt intressant att lyfta fram, enligt Eva Öresjö, är det väl fungerande samarbetsklimat som utvecklats i stadsdelen under en lång följd av år mellan Bostadsföretaget Vätterhem och de kommunala förvaltningarna. Där har funnits en stabil kärna av initiativrika och engagerade nyckelpersoner som varit lokalt väl förankrade, som byggt upp ett gemensamt förhållningssätt och som utvecklat och vågat pröva nya idéer. Beslutsvägarna har varit korta och man har haft förmågan att snabbt ta tag i och lösa problem. Råslätt skulle inte vara det Råslätt det är i dag om inte bostadsföretaget backats upp av ett starkt kommunalt engagemang på såväl central som lokal nivå. Men, Eva Öresjö menar också att Råslätt heller inte skulle vara det Råslätt det är i dag om inte den kommunala verksamheten backats upp av ett ambitiöst och lokalt välorganiserat bostadsföretag.

Framtiden?

Integrationsprogrammet är nu avslutat och arbetet i Råslätt har gått in i ett nytt skede. Eva Öresjö betonar vikten av att aktörerna håller fast vid det övergripande områdesperspektiv som varit det bärande elementet i förändringsarbetet i Råslätt och som skapat den särskilda ”Råslättsandan”. När integrationsprogrammet *Lokal mobilisering i Råslätt* drog igång under ledning av kommunalrådet Peter Persson förlorade den lokala områdesgruppen sin roll som central mötesplats. Samarbetet mellan de lokala förvaltningarna formaliserades.

Eva Öresjö menar, med hänvisning till statsvetaren Nils Hertting, att det som skiljer Råslätt från andra stadsdelar som Hertting analyserat är just områdesgruppen som med sitt lösa nätverk haft stor betydelse som ett öppet och informellt samverkansforum i bostadsområdet. Det är detta forum som bidragit till att bygga upp ”Råslättsandan” och en av de stora utmaningarna för Råslätt är nu att återerövra denna samverkansform.



VÄTTERHEM

17. Sammanställningen är huvudsakligen hämtad ur Eva Öresjö's rapport *Konsten att dra åt samma håll* utgiven av SABO 2006. Denna och övriga referenser som används i texten om Råslätt finns i rapportens referenslista.

BOTKYRKA

— AB BOTKYRKABYGGGEN



Ulf Nyqvist

Detta exempel baseras på en intervju med Ulf Nyqvist, VD för Botkyrkabyggen AB. Här delger han en bild av deras syn på och arbete med segregations- och integrationsfrågor samt av vad de önskar för detta arbete i framtiden.

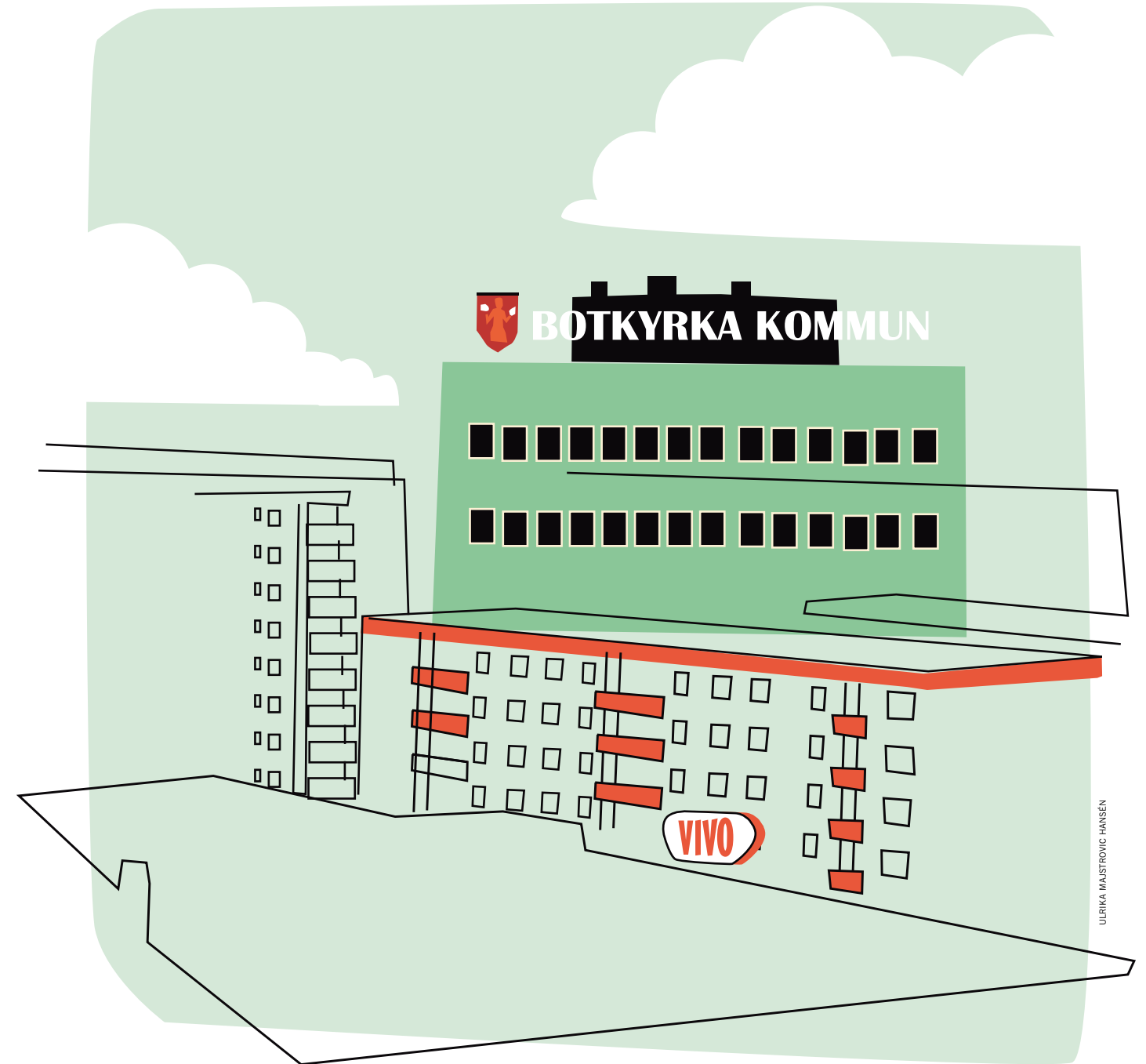
BOTKYRKA – EN SEGREGERAD KOMMUN

I Botkyrka kommun finns både en etnisk och en socioekonomisk segregation som sammanfaller med varandra. Utifrån bostadsbolagets perspektiv är det den socioekonomiska situationen och det faktum att många boende är fattiga som är problematiskt. Den etniska segregationen behöver för dem inte vara något negativt utan kan i vissa fall snarare underlätta deras arbete. Sammanhållningen i ett bostadsområde kan då vara större och kommunikationen människor emellan underlättas. Hur den socioekonomiska och den etniska segregationen uppfattas kan dock skilja sig mellan olika kommunala verksamheter. Medan den etniska segregationen inte utgör huvudproblematiken för bostadsbolaget kan det vara just denna som skapar svåra situationer inom kommunens skolverksamhet.

AB Botkyrkabyggen äger och förvaltar totalt 11 668 lägenheter. Antalet personer som bor i AB Botkyrkabyggens bostäder är cirka 27 000, vilket motsvarar 36 procent av kommunens befolkning.¹⁸ Av AB Botkyrkabyggens fastighetsbestånd byggdes ungefär 80 procent under miljonprogrammet. Bostadsbolagets lägenheter finns fördelade över elva bostadsområden i kommunen. De fem bostadsområden där bostadsbolaget har flest lägenheter är Alby, Storvreten, Norsborg, Fittja och Tuna. I flera av dessa bostadsområden har en majoritet av de boende utländsk bakgrund, i vissa fall så många som 80 procent. I bostadsområdet Fittja har en stor andel av befolkningen sitt ursprung i Turkiet och i bostadsområdet Norsborg har många av de boende ett assyrisk syrianskt ursprung. Flera av bostadsområdena har till stor del en multietnisk karaktär. En stor andel av befolkningen med utländsk bakgrund kom invandrandes till Sverige under 1970- och 80-talet. Under 1960-talet kom många från Turkiet och sedan dess har den turkiska gruppen vuxit i Botkyrka genom anhöriginvandring.

Kommunen har ett stort utflytningsnetto till Stockholms län och ett inflytningsnetto från utlandet, därutöver finns ett födelseöverskott. Detta bidrar till att öka kommunens befolkningsandel med utländsk bakgrund och till att boendesegregationen ökar. Om befolkningen med utländsk bakgrund ökar i ett bostadsområde verkar det dessutom som den etniskt svenska

”Av AB Botkyrkabyggens fastighetsbestånd byggdes ungefär 80 procent under miljonprogrammet.”



ULRIKA MAJSTROVIC HANSEN

”Om befolkningen med utländsk bakgrund ökar i ett bostadsområde verkar det dessutom som den etniskt svenska befolkningen flyttar därifrån till andra bostadsområden.”



BOTKYRKABYGGEN

befolkningen flyttar därifrån till andra bostadsområden. Denna utveckling har märkts bland annat i Storvreten där befolkningen tidigare utgjordes av 20-30 procent boende med utländsk bakgrund. Denna andel har nu stigit till cirka 55 procent. Utvecklingen i norra Botkyrka mot en ökad andel hushåll med rötter utanför Sverige har antagligen oroat och drivit på utflyttningen av hushåll med svensk bakgrund. De som blir kvar är många gånger de med svag ekonomi som inte har några andra alternativ eller de som trivs med bostadsområdet eller utvecklingen.

ARBETE FÖR MINSKAD SEGREGATION OCH ÖKAD INTEGRATION

Projekt i samverkan – erfarenheter från tidigare arbete
AB Botkyrkabyggen är engagerade i ett flertal olika projekt tillsammans med andra aktörer. Främst har AB Botkyrkabyggen samverkat med Botkyrka kommun för att initiera planer och genomdriva dem. I kommunen finns inget särskilt åtgärdsprogram riktat till segregations- och integrationsfrågor men det satsas mycket på hållbar utveckling där även dessa sakfrågor ingår. Det pågår ett arbete med att utveckla kommunens Agenda 21 så att denna även ska omfatta sociala och ekonomiska aspekter. Botkyrka kommun har undertecknat den så kallade Aalborgdeklarationen som består i ett program för hållbar utveckling i Europas städer och tätorter.¹⁹ Deklarationen tillkom 1994 och Botkyrka kommun skrev under 1999. Bostadsbolaget deltar i vissa av de delprojekt som initierats inom ramen för Aalborgdeklarationen. Inom ramen för deklarationen förs ett kommunövergripande arbete.

AB Botkyrkabyggen är involverade i kommunens arbete och vissa av deras projekt, men de är inte drivande i det arbete och i de sakfrågor som de anser att kommunen ska ansvara för. Det kan till exempel handla om skolfrågor. I sådana sakfrågor får kommunen initiera ett arbete och AB Botkyrkabyggen engagerar sig i detta om de anser det vara relevant också för dem. AB Botkyrkabyggen ska främst vara specialist på boende- samt fastighetsfrågor och inte inom sakområden som andra har ansvar för. Kommunen har exempelvis tillfrågat AB Botkyrkabyggen om de vill ta över och driva en skola, men till detta har bostadsbolaget tackat nej. Däremot har de varit beredda på att sköta äldreboende, en verksamhet som kommunen inte släppt ifrån sig.

Områdesgrupper – Botkyrka kommun är organiserad i fem olika områdesgrupper med den geografiska indelningen Alby, Fittja, Hallunda-Norsborg, Tullinge, Tumba-Storvreten. I samtliga av dessa finns bostadsbolagets områdeschefer med som representanter och möten äger rum varje månad. I områdesgrupperna ingår även bland annat närpolisen. Områdesgruppernas arbete går ut på att skapa samarbete mellan alla aktörer som är verksamma inom just deras geografiska område samt att skapa dialog med de boende om aktuella frågor och lokal utveckling. Arbetet har främst inriktats mot

att förbättra folkhälsa, trygghet, brottsförebyggande arbete, boende, miljö samt närservice. Områdesgrupperna arbetar även med att ge information och initiera lokala evenemang.²⁰

ViBo – Även om det mesta samarbetet sker tillsammans med kommunen samverkar även AB Botkyrkabyggen med andra aktörer. Samverkan har till exempel initierats tillsammans med arbetsförmedlingen, föreningslivet som är starkt i vissa av bostadsområdena och de boende. Bostadsbolaget samverkar med de boende bland annat inom en verksamhet som kallas ViBo (Vitaliserat boendeinflytande). Efter en första projektid mellan 2001–2003 är ViBo nu mer en permanent del av AB Botkyrkabyggens verksamhet. De boendes engagemang anses avgörande för utvecklingen av hyresrätten, för ökad trivsel, ökad trygghet och närdemokrati. Motorn i arbetet är de boende tillsammans med de lokala hyresgästföreningarna. Två husmöten äger rum per år, då görs gemensamma prioriteringar angående det framtida arbetet. Många fysiska åtgärder har genomförts inom ViBo-samarbetet. Populärt har varit att förbättra utemiljön i bostadsområdena. Inom ViBo-samarbetet arbetas även med att förbättra välbefinnande, hemkänsla och grannkontakter.²¹ Genom ViBo har nya befolkningsgrupper engagerats. Bland dessa finns exempelvis barn och ungdomar i Alby, men även kvinnor med utländsk bakgrund boende i Norsborg. Hittills är det emellertid föreningsvana personer med svensk bakgrund som varit mest aktiva. Boende med utländsk bakgrund engagerar sig i andra föreningar och organisationer genom vilkas synpunkter kanaliseras indirekt till bostadsbolaget och kommunen.

Ungdomens hus och arbetsmarknad – Ytterligare ett projekt som AB Botkyrkabyggen varit involverade i är arbetet med Ungdomens hus. Ungdomens hus finns i Fittja centrum och är öppet för alla ungdomar, men också för vuxna som vill stödja verksamheten. Främsta målsättningen är att ungdomarna själva ska skapa en positiv ungdomskultur som strävar mot integration. Aktiviteter som finns i huset är bland annat boxning, dataverksamhet, biorum, café, disco och fotorum. En stor del av verksamheten vänder sig särskilt till tonårsflickor.²² Ungdomens hus har skapats tillsammans med kommunen, som driver huset, och tillsammans med engagerade ungdomar. Huset är en ombyggd sugscen-tral för avfall. Byggarbetet har gett ungdomarna erfarenhet av byggarbete och projektet har därför även setts som ett sätt för dessa att närma sig arbetsmark-naden. Andra arbetsmarknadsprojekt har också startats. Genom dessa har praktikplatser ordnats utifrån vilka människor slussats vidare ut i arbetslivet. Arbetsmarknadsåtgärder är det sakområde som har prioriterats mest under senare år. Generellt har det varit svårare att driva projekt tillsammans med arbetsförmedlingen eftersom de haft andra mål med sin verksamhet.

Öppen idrottsplats – Ett projekt som AB Botkyrkabyggen tagit initiativ till är den öppna idrottsplats som färdigställts i Storvreten. En likadan idrotts-plats finns planerad i norra Botkyrka. Idrottsplatsen drar till sig ungdomar



UNGDOMENS HUS

”Ungdomens hus finns i Fittja centrum och är öppet för alla ungdomar, men också för vuxna som vill stödja verksamheten.”

”Något som försvårar arbetet för ökad integration och minskad segregation i Botkyrka är att den negativa utvecklingen hela tiden fortgår.”

från ett flertal bostadsområden och bidrar på så vis till ökade kontakter vilket gynnar integrationen mellan ungdomar från ett större geografiskt område.

Företagsinternt arbete – Ett inåtriktat arbete, mot den egna personalen, pågår hos AB Botkyrkabyggen. Arbetet går bland annat ut på att ge företaget en god profil utåt, där arbete med ”nöjd kund index” ingår som en del. Det har dock varit svårare att nå resultat än vad som först förväntades, arbetet har därför fått en långsiktig karaktär.

Något som försvårar arbetet för ökad integration och minskad segregation i Botkyrka är att den negativa utvecklingen hela tiden fortgår. Segregationen förstärks år efter år. Ulf Nyqvist, VD för AB Botkyrkabyggen, frågar sig ändå vad som skulle ha hänt och hur situationen skulle ha sett ut om de inte gjort något alls. En ändring som gjorts i regelverket och som gett positiva effekter i bostadsbolagets bostadsbestånd är en uppstramning av regler för uthyrning. Hårdare regler för den bostadssökandes ekonomiska förutsättningar har bidragit till att medelinkomsten bland de boende hos AB Botkyrkabyggen ökat vilket haft betydelse för att bryta den negativa socioekonomiska spiralen.

ÖNSKEMÅL INFÖR FORTSATT ARBETE

Om utvecklingen i ett bostadsområde bidrar till en alltför negativ situation vill ofta många av de boende flytta därifrån. Segregationens konsekvenser i form av hög omflyttning inom bostadsbeståndet är negativt för det enskilda bostadsföretaget. För ett bostadsbolag blir det då rent affärsmässigt viktigt att arbeta med segregations- och integrationsfrågor. Att det skapas stabilitet i deras bostadsområden är viktigt.

Att skapa ett attraktivt boende

I framtiden måste bostadsföretagen bli bättre på att bygga upp sitt varumärke, i dag arbetas det för lite med detta. Namnet på ett bostadsföretag ger positiva eller negativa associationer. Bostadsföretagen måste även bli bättre på att definiera vilka olika målgrupper som de vinner på att vända sig till. I dag tror vissa att det går att återigen göra de storskaliga flerfamiljshusområdena byggda under miljonprogrammet till vad de var då de byggdes genom att locka tillbaka en stor etniskt svensk befolkning. AB Botkyrkabyggen arbetar dock utifrån den befolkning som finns i deras bostadsområden i dag. Huvuduppgiften är att göra bostadsområdena så intressanta att många väljer att bo kvar. En viktig uppgift är att få en stabil medelklass i bostadsområdena och det är därför angeläget att människor inte ger sig av då de fått bättre ekonomiska förutsättningar. Den etniska segregationen anses vara mer permanent medan den socioekonomiska segregationen och den sociala integrationen upplevs lättare att påverka.

Inom AB Botkyrkabyggen anses det viktigare att arbeta med att skapa ett attraktivt boende snarare än att satsa på sådant arbete som kommunen

egentligen ska ansvara för. Problemen ska åtgärdas genom fysiska åtgärder, genom att bostadsbolaget står för ett bra värdskap, att bostadsbolaget har ett bra rykte, att de erbjuder ett bra boende och att det i bostadsområdena finns en bra service. Om AB Botkyrkabyggen är en bra värd får också namnet på deras bostadsområden en bättre klang. Hur de boende uppfattar sin värd har stor betydelse för hur de uppfattar sitt boende.

I Alby har AB Botkyrkabyggen under en tid drivit ett sådant visionsarbete. Arbetet har syftat både till att göra bostadsområdet attraktivt för att få de boende att bo kvar samt till att göra bostadsområdet attraktivt för andra befolkningsgrupper och på så vis öka integrationen. Arbetet har främst inriktats på att göra Alby attraktivt och spännande för ungdomar som är på väg att flytta hemifrån men som varken har råd att köpa en bostadsrätt i innerstaden eller har lust att flytta runt mellan olika andrahandsboenden. Ungdomar har identifierats som en marknadsnisch vilka det är värt att satsa på som potentiella inflyttare. Detta ungdomsarbete har varit riktat till bostadsområdet Alby men tanken är att även andra bostadsområden ska profileras på liknande sätt men då mot andra boendegrupper.

Regionalt arbete för minskad segregation och ökad integration

Arbetet med segregations- och integrationsfrågor bör framförallt bedrivas på regional nivå för att det ska lyckas. Botkyrka kommun anses vara för liten för att frågorna ska kunna hanteras på ett bra sätt, för detta behövs större geografiska områden. AB Botkyrkabyggen ingår i en regional bostadsmarknad och deras andel av bostadsbeståndet anses vara för dominerande på den lokala marknaden för att verklig integration ska kunna skapas i kommunen. Att de ingår i en regional bostadsmarknad gör det viktigt att även ses som en del i en region då segregations- och integrationsfrågor behandlas. Samverkan har växt fram mellan kommunerna på Södertörn. Inom denna samverkan behandlas bland annat vissa sociala frågor och miljöfrågor. Därutöver samordnas vissa inköp. Samverkan mellan olika bostadsbolag i kommunen och regionen har dock varit svår att få till. Vissa bostadsbolag är inte intresserade av att samverka, i vissa kommuner finns inget kommunalt bostadsbolag och på vissa platser bedrivs ett så aktivt lokalt utvecklingsarbete för tillfället att tid inte finns för samarbete med andra.

Blandade upplåtelseformer

Hos AB Botkyrkabyggen ser man även ett värde i att skapa bostadsområden med blandade upplåtelseformer. I vissa bostadsområden behövs billiga bostadsrätter så att de kan bli tillgängliga för en befolkning med begränsade ekonomiska resurser. Nybyggda bostäder är ofta dyra. Genom omvandling i vissa bostadsområden kan kapital frigöras för att bygga nya hyresrätter i bostadsområden där det redan i dag finns en stor efterfrågan på sådana. Politiskt finns en rädsla för att sälja delar av det kommunala bolagets bostadsbestånd i de utsatta bostadsområdena till andra hyresvärdar, vilket tidigare visat sig bidra till spekulationsägande.

”Den etniska segregationen anses vara mer permanent medan den socioekonomiska segregationen och den sociala integrationen upplevs lättare att påverka”



- 18 Internetkälla: www.botkyrkabyggen.se, 2006-11-14.
- 19 Internetkälla: www.botkyrka.se, 2006-11-15.
- 20 Internetkälla: www.botkyrka.se, 2006-11-15.
- 21 Internetkälla: www.botkyrka.se, 2006-11-15.
- 21 Internetkälla: www.botkyrka.se, 2006-11-15.

GÖTEBORG

– GÅRDSTENSBOSTÄDER

GÅRDSTENSBOSTÄDER



Katarina Ahlqvist

Här beskriver Katarina Ahlqvist, VD för utvecklings- och förvaltningsbolaget Gårdstensbostäder, deras arbete med lokal utveckling. Gårdstensbostäder som engagerat sig i och som har lett arbetet för en fysisk och för en social förändring i bostadsområdet Gården i Göteborg.

SAMHÄLLSBYGGET GÅRDSTEN

Stora samhällsbyggarpriset 2006 tilldelades Gårdstensbostäder. Som prisets namn anger gäller utmärkelsen något mer än byggande och bostäder; det premierar social utveckling. I prismotiveringen står det att Gårdstensbostäder medvetet har "använt sig av rollen som fastighetsägare och byggherre för att leda och stödja en social utvecklingsprocess". Stadsdelen Gården i nordöstra Göteborg har, skriver prisjuryn, "utvecklats från att vara en av Sveriges mest problemtyngda förorter till ett attraktivt bostadsområde med stora sociala och miljömässiga kvaliteter".

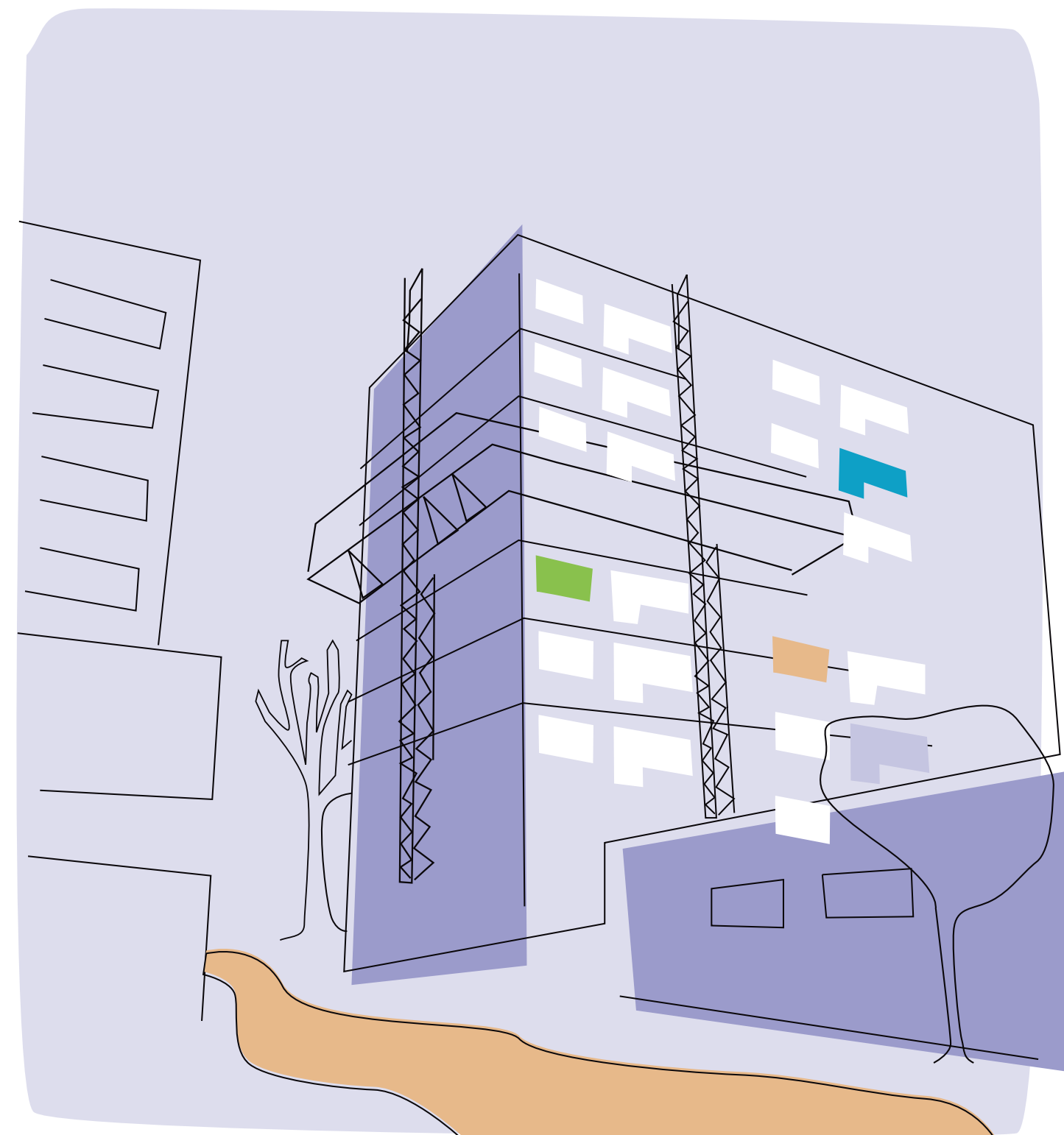
Historien börjar 1997 när fastighetskoncernen Förvaltnings AB Framtiden bildar Gårdstensbostäder AB och låter detta bolag överta Bostadsbolagets och Bostads AB Poseidons fastigheter i Gården. Direktiven till den nya ägaren gick inte att ta miste på; det gällde att utveckla stadsdelen. Gårdstensbostäder etablerades från starten som ett utvecklings- och förvaltningsbolag. Att styrelse och VD – fram till början av år 2006 Stina Fransson – har axlat den dubbla rollen har lagt grunden till bolagets framgångsrika förvandling av stadsdelen. Även i dag, när Gårdstensbostäder med Katarina Ahlqvist som VD har gått in i en förvaltnings- och konsolideringsfas, fokuserar man på fortsatta utvecklingsmöjligheter.

Den sociala uppgiften är svårbemästrad, eftersom ett bostadsföretag endast förfogar över en del av de medel som skapar förutsättningar för en bra social miljö. Ett bostadsföretag kan inte garantera tillgång till sjukvård, skolor och barnomsorg och har inte inflytande över till exempel den polisiära planeringen. Det styr inte över de kollektiva kommunikationerna till och från sina fastigheter. Och bara i begränsad utsträckning kan det påverka den kommersiella servicen. Man kan arbeta aktivt för att attrahera företag till området, men företag precis som presumtiva hyresgäster fäster avseende vid hur den samhälleliga servicen fungerar.

Opinionspåverkan

Mycket kan dock åstadkommas med opinionspåverkan och även om åtskilligt återstår innan Gården är väl försörjt med samhällelig service visar

"Direktiven till den nya ägaren gick inte att ta miste på; det gällde att utveckla stadsdelen."



ULRIKA MAJSTROVIC HANSEN

Gårdstens byrån!

exemplet Gårdsten att ett bostadsföretag kan driva den sociala utvecklingen framåt.

Tidigt sätter ledningen för Gårdstensbostäder igång ett informationsarbete för att påverka omvärldens attityd till förorten och dess invånare och för att tillföra stadsdelen de nyttigheter som de boende saknar. Ett exempel är kollektivtrafiken. Gårdsten är beläget långt ifrån Göteborgs centrum och en förbättring av de kollektiva förbindelserna med centrala Göteborg är ett av de önskemål som länge låg högst på listan i bostadsföretagets återkommande attitydundersökningar bland hyresgästerna. Förbättringen tog tid, men hösten 2002 lyckas Gårdstensbostäder, med stöd av en grundlig utredning, övertyga de styrande om att en direktförbindelse mellan Gårdsten och Göteborgs centrum är väl motiverad. Direktbussen har rullat sedan januari 2003.

Att skapa arbeten

Mycket kan man också åstadkomma av egen kraft genom okonventionella grepp som normalt betraktas som samhällets angelägenhet. Av den faktainsamling och lägesanalys som var Steg 1 i Gårdstensbostäders förändringsarbete stod det klart att arbetslösheten bland de boende var det allvarligaste hindret för social utveckling. Bolaget tog initiativ till en jobbsökande verksamhet – *Gårdstensbyrån* – som under åren 1998–2006 förmedlade mer än 870 nya arbeten till Gårdstens invånare. Parallellt har man genomfört kurser och utbildning, dels för arbeten i detaljhandeln, dels för bygg- och fastighetsarbete. En grundregel vid rekryteringen av arbetskraft till ombyggnads- och reparationsarbetena i stadsdelen var att tillgängligt yrkesfolk i Gårdsten skulle komma i första hand. Byggherrerollen gick att förena med socialt engagemang.

Att slussa in barn och ungdomar i meningsfulla fritidsaktiviteter och satsning har varit en annan prioritet. I Gårdstensbostäders organisation inrättades en särskild funktion för barn- och ungdomsarbete. *Dalen*, det stora grönområdet mellan västra och östra Gårdsten fräschades upp, för att ge rum för sport, idrott och annat friluftsliv. Uppfräschningen av Dalen blev en av milstolparna i förändringsarbetet i och med den omfattande mobilisering av de ungas engagemang som föregick det praktiska arbetet. De unga fick ett påtagligt bevis för att deras röst var viktig och att de var betrodda att vara med och omskapa en viktig del av utemiljön.

De boendes förtroende

Alla sådana initiativ var för de boende en markering av Gårdstensbostäders ambition att förbättra levnadsvillkoren i stadsdelen. De visade att det ”var på riktigt” när bolaget deklarerade att hyresgästerna skulle ges makt över sitt boende och vara delaktiga i bostadsområdets förvandling. Gårdstensbostäder gick långt utanför den gängse ramen för vad som anses vara ett bostadsföretags ansvar och satsningen märktes.

Ändå skulle det krävas ett omfattande informations- och påverkansarbete för att mobilisera hyresgästernas engagemang i förändringarna. Hyresgäst-

träffar, miniutställningar med informativa modeller, ”knacka-dörr-kampanjer” och en särskild teknik för inhämtande av idéer, den så kallade framtidsverkstan, var nödvändiga inslag i mobiliseringen. Men ansträngningarnas lön var en långtgående medverkan i planeringsarbetet från de boendes sida, såväl i förnyelsen av västra Gårdsten där den fysiska upprustningen av fastigheterna kombinerades med energieffektivisering som i omdaningen av östra Gårdsten. Ett stort antal arbetsgrupper tog sig an uppgiften att – med uttalat kostnadsansvar – prioritera bland hyresgästernas önskemål. Arkitekter och byggare fick ett i verklig mening framönskat underlag för förändringsarbetena och arbetsmetoden mer eller mindre garanterade att det nya skulle vårdas väl.

Men en lyckad förändring får inte stanna vid detta. Samhällsbygget är aldrig avslutat. Gårdstensbostäder undersöker regelbundet – liksom de övriga bolagen i Framtiden-koncernen – hyresgästernas belåtenhet eller missnöje med förhållandena i stadsdelen; och företagets organisation är formad så att den säkrar fortlöpande kontakt med de boende. Den huvudsakliga vardagskontakten har de boende med sina huschefer. I en del organisationer kallas de för husvärdar eller fastighetsskötare. Huscheferna i Gårdstensbostäder har ett långtgående ansvar och stora befogenheter. De fungerar i flera roller; som förvaltare, informatörer, rådgivare, problemlösare och fixare. De sorterar direkt under VD och för många gårdstensbor personifierar de bolaget. Som känslspröt har de haft och har stor betydelse när det gäller att fånga upp stämningar och ge hyresgästerna talan.

Delaktighet är framgångsformeln

Förändringsarbetets ideologiska grund i Gårdsten har varit att samhällsbygget ska ske på de boendes villkor och med dem själva som agerande. Hyresgäster tog från början plats i företagets styrelse. I den vision som tidigt formulerades för morgondagens Gårdsten lyder första satsen ”En stadsdel med aktiva invånare”. Tonvikten ligger på ansvar och delaktighet också i visionens fortsättning:

”Ett område där människor tar ansvar för den miljö de lever i. En plats där mångfald inte bara betyder att många olika tänkesätt och livsstilar, olika nationaliteter, religioner, åldrar och erfarenheter finns representerade utan där dessa verkligen samexisterar, samverkar för att skapa en långsiktigt sund livsmiljö med fungerande välfärd. Ett område där den nya generationen, traktens barn och ungdomar tror på framtiden.”

”Förändringsarbetets ideologiska grund i Gårdsten har varit att samhällsbygget ska ske på de boendes villkor och med dem själva som agerande.”



GÅRSTENSBOSTÄDER



”Men ett bra boende är inget dåligt startkapital och att själv ha deltagit i samhällsbygget ger en extra injektion av självförtroende. I takt med att självförtroendet stiger minskar känslan av utanförskap.”

Upprustningen och förvandlingen av Gårdsten har sträckt sig över flera år och de större ombyggnadsarbetena har gjorts i etapper med mellanliggande perioder för utvärdering och opinionsavstämning. För att behålla kontinuiteten i samhällsbygget har det varit viktigt att hålla visionen levande. Visionens tankegångar i den här årligen bekräftats av styrelsen och kärnan i den behålls, när den nu skrivs fram till år 2012.

Integration

Av invånarna i Gårdsten är 83 procent av utländskt ursprung. Integrationen går via boende, skola, arbete och vänner. Lätt är det inte och alla är inte beredda. Viktigast som brygga är arbetet – att känna sig behövd. Men ett bra boende är inget dåligt startkapital och att själv ha deltagit i samhällsbygget ger en extra injektion av självförtroende. I takt med att självförtroendet stiger minskar känslan av utanförskap.

Innan förändringsarbetet kom igång var det inte någon tillgång att ha en lägenhet i ett miljonprogramområde; det snarast förstärkte de nya svenskar- nas känsla av utanförskap. Ett decennium efter starten är situationen radikalt annorlunda. De aktiva gårdstensborna är stolta över vad de och deras hyres- värd har skapat tillsammans.

Det kändes som en islossning när ”det nya Gårdsten” 2000 visades upp mitt i Göteborg, vid en utställning om stadsdelen på Stadsbiblioteket. För- vandlingsprocessen började röna uppmärksamhet i dags- och facktidningar. Solhusen i västra Gårdsten som med sin unika teknik utnyttjar solen som en- ergikälla – och som tillkom inom ramen för ett EU-projekt – satte Gårdsten i rampljuset, både nationellt och internationellt.

Det definitiva genombrottet för en ny syn på Gårdsten kom i och med utställningen ”Miljonprogrammets nya ansikte” inom ramen för ”Bo i Göteborg” sensommaren 2005. Göteborgare som aldrig hade besökt Gårdsten sökte sig hit och imponerades av vad de såg. För de boende var sannolikt utställningen viktigare än alla utmärkelser och positiva recensio- ner som Gårdsten har fått ta emot. Att bli accepterad av göteborgarna, att erkännas som en vital del av storstaden är för dem inträdesbiljetten till en ny gemenskap.

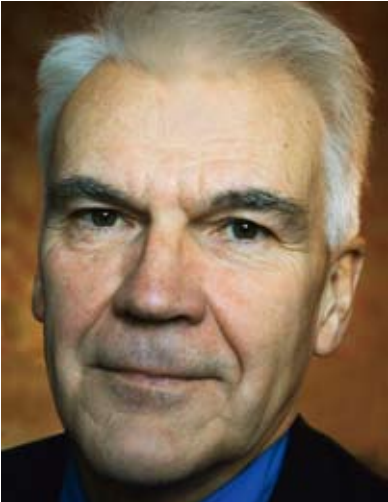
GÅRDSTEN



ULRIKA MALSTROVIC HANSEN

MALMÖ

— MKB FASTIGHETS AB



Lars Birve

I denna del av rapporten beskriver Lars Birve, fd VD för MKB Fastighets AB, sina erfarenheter. Här framgår problembeskrivningar och företagets sätt att hantera verkligheten. Arbetet i dagens MKB bygger både på tidigare erfarenheter och på senare års försök att utveckla relationer med omvärlden för att öka integrationen i Malmö och i MKBs bostadsområden.

BOENDESEGREGATIONENS PROBLEMATIK

Boendesegregationen i de svenska städerna fick nya uttryck från mitten av 1960-talet då de storskaliga förorterna byggdes som en del av miljonprogrammet. Redan ett par år efter att byggandet inletts kom kritiken som handlade om boendesegregation; arbetarbefolkningen hade samlats tillsammans med de resurssvaga och utslagna. Det fanns en kritik mot bristande lekmiljöer, monotona boendemiljöer och "betonggetton" samt en rädsla för alienation. I Malmö pågick vid denna tid diskussioner om stadens utveckling, förortsproblematik och rivning av stadskärnan. Boken *Fallet Rosengård* från 1972 gjorde bostadsområdet Rosengård känt i hela Sverige. Det Rosengård som kritiserades var de delar som byggdes från 1967 och framåt, då stadsdelen fick sin nuvarande utsträckning. Från början befolkades detta bostadsområde, som i dag har namnet Törnrosen, uteslutande av människor med svensk etnisk bakgrund, samtliga med många års kötid hos den kommunala bostadsförmedlingen i Malmö.

Vår erfarenhet är att den bakomliggande orsaken till bristande integration finns i arbetslöshet och sysslolöshet. Det är inte segregationen i sig som utgör huvudproblemet utan de negativa följderna av den sysslolöshet som är koncentrerad till vissa bostadsområden. Individens värde för sig själv och sin familj, sättet att komma in i det svenska samhället och möjligheten att lära sig ett nytt språk handlar om att ha ett arbete och en meningsfull sysselsättning. Särskilt viktigt är detta för unga män där det kritiska tänkandet betyder mindre än grupptricket i negativa gängbildningar. Dessa riskerar att hamna i asocialt beteende och kriminalitet, med betydande nackdel för grannar, bostadsföretag och samhälle. Vissa förhållanden som skapar segregation och dålig integration kan ett bostadsföretag vara med och påverka, andra inte. Problemen i det svenska flyktningmottagandet under senare år har uppstått på grund av bristande beredskap och begränsade resurser på de orter som tagit emot många flyktingar.

"Det är inte segregationen i sig som utgör huvudproblemet utan de negativa följderna av den sysslolöshet som är koncentrerad till vissa bostadsområden."



TIDIGARE FÖRSÖK TILL LÖSNINGAR

I den svenska debatten diskuterades begrepp som boendesegregation under andra delen av 1970-talet, men inte i första hand utifrån etniska utgångspunkter. Den huvudsakliga uppmärksamheten bland politiker och tjänstemän i Malmö riktades mot den sociala utslagningen, där den etniska segregationen ingick som en del.

Under 1980-talet fanns en målsättning att skapa allsidig hushållssammansättning i varje bostadsområde. Detta motiverades av rättviseskäl; alla skulle ha tillgång till en bra boendemiljö med en blandad befolkning. Men det fanns även ett effektivitetsskäl. Den negativa boendesegregationen gjorde att bostadsområden fungerade dåligt. Det handlade om uthyrningsproblem, dyrbar omflyttning och asociala normsystem.

Allsidig hushållssammansättning

Under 1970-talets andra hälft uppmärksammade MKB att i flera av företags bostadsområden började utlandsfödda uppgå till 30–40 procent av befolkningen jämfört med 10–15 procent i Malmö som helhet. Dessa människor härstammade i stor del från Jugoslavien, Polen, Turkiet och Chile. De arbetade vid stora arbetsplatser och utgjorde en del av en blandad befolkning i bostadsområden som Rosengård, Lindängen, Gullviksborg, Kroksbäck och Holma. Med tiden ökade även andelen personer med utländsk bakgrund som var beroende av försörjningsstöd.

En problematik fanns i MKBs relation till den kommunala bostadsförmedlingen. Bostadsförmedlingen utvecklade en praxis där MKB i första hand fick ta emot svaga grupper på bostadsmarknaden. Av dessa var de utrikes födda en betydande grupp. Enligt styrelsen blev MKBs sociala ansvar orimligt stort vilket ansågs kräva en utveckling mot allsidig hushållssammansättning i fastighetsbeståndet. I vissa fall nekades personer med utländsk bakgrund bostad inom ett önskat bostadsområde med hänvisning till detta mål. Bostadssökande och tjänstemän inom sociala myndigheter polisanmälde dock företaget för olaga diskriminering och MKB tvingades upphöra med försöket.

Nya rekryteringsregler

MKB fortsatte inte att styra befolkningsutvecklingen genom att neka bostad till sökande på etniska grunder. Koncentrationen av människor med utländsk bakgrund fortsatte dock att öka i vissa bostadsområden. Strategierna ändrades dels genom att skapa goda boendemiljöer så att fler och nya kundgrupper kunde attraheras, dels genom att kontrollera hyresgästrekryteringen i syfte att skapa trygga boendemiljöer. Nya striktare regler för att bli accepterad som hyresgäst infördes, exempelvis mantalsskrivningsadress, hyresbetalningsmoral och skötsamhet. Under 1990-talet ändrades detta till en långsiktig planering för att skapa en god fördelning av hyresgäster inom bostadsområden, gårdar och trappuppgångar. MKBs godkännanderegler förändrades återigen 2006 så att större hänsyn tas till hur länge en bostadssökande köat för att få en lägenhet inom MKBs fastighetsbestånd.

Utvecklingen i bostadsföretagen

Under de 30 år som gått sedan boendesegregationen började uppmärksammas som ett samhällsproblem har andra förändringar skett inom MKB.

Boendesegregationens plusfaktorer – Under 1990-talet förändrades MKBs syn på boendesegregation. En attitydförändring kom som innebar en större förståelse för att det även finns positiva inslag i den etniska segregationen. Dessa handlar exempelvis om tryggheten att befinna sig bland människor man känner och vars kultur och språk man förstår. Kommunikationen underlättas vilket innebär att boende har lättare att skapa egna nätverk, föreningar och organisationer. Något som förstärker den sociala kontrollen. För MKB betydde de boendes trygghet, i att ha släktingar och vänner i sin omgivning, en avsevärd fördel.

Kundorientering – En lika viktig förändring är utvecklingen mot ett mer kundorienterat synsätt där individens behov och önskemål ställts i centrum. Hyresgästerna ses som individer i motsats till ett tidigare mer kollektivistiskt förhållningssätt där hyresgästerna betraktades som en okänd massa med likartade behov. Denna utveckling har gynnat hyresgäster med utländsk bakgrund. Olika etniska grupper betraktas inte längre som en anonym grupp med annan livsstil och andra värderingar. Bostadsföretagets representanter och enskilda hyresgäster möts som individer.

Boinflytande – Det har skett en demokratisering inom bostadsbranschen som inneburit ökat boinflytande. Visserligen är det formella boinflytandet ganska fast i tidigare banor, men den utveckling som skett inom självförvaltning samt ändrade relationer mellan bostadsföretag och boende lovar gott inför framtiden.

Produktutveckling – Produktutveckling handlar inte endast om traditionell ombyggnad, tillbyggnad och miljöförbättring utan riktar även in sig på behov som olika kundgrupper eller individer har. Här ingår att anpassa lägenheter och lokaler till stora barnfamiljer eller för föreningsliv och fritidsaktiviteter.

Ändrade företagsmål – Det tidigare målet att skapa allsidig hushållssammansättning har underordnats andra mål som att hålla bostadsområdet rent och snyggt samt att inte koncentrera problem på vissa platser. Försök att stabilisera situationen i ett antal bostadsområden har medfört stora satsningar på personal med huvuduppgift att kommunicera med hyresgästerna. En aktiv och uppsökande verksamhet har genomförts både vid inflyttning och under boendetiden.

MÖJLIGA INTEGRATIONSPROCESSER
– PRAKTISKA ERFARENHETER

Vi ser integration som resultatet av åtgärder som bidrar till ett ökat deltagande i samhällslivet samt åtgärder som gör att personer med utländsk bakgrund och personer med svensk bakgrund kommer närmare varandra.

Bostadsföretagets möjligheter och begränsningar

En grundläggande fråga då boendesegregation och integration diskuteras handlar om vad ett bostadsföretag bör, kan och inte kan uträtta. Var går gränserna för bostadsföretagets kärnverksamhet?

I dag är bostadsföretagets huvudmål att skapa ett bra och tryggt boende för sina hyresgäster. Det tidigare målet att skapa allsidig hushållssammansättning har under årens lopp blivit mindre angeläget. Samtidigt kan man inte förneka att verkligheten har förändrats drastiskt med en allt skarpare segregation och en allt större skillnad mellan den som har en roll på arbetsmarknaden och den som står utanför. De debattörer som befärar att allmännyttan håller på att utvecklas till något som liknar ”social housing” har fog för sina farhågor. Men vi är inte där ännu och behöver inte komma dit om vi själva inte vill. Vårt uppdrag har i grunden inte ändrats, vi bygger och förvaltar för alla. Annars skulle vi tvingas ompröva våra grundläggande mål och skapa en helt ny kompetens i våra företag. Det skulle resultera i en annan bostadsmarknad där vissa bostadsområden redan från början blir stigmatiserade.

Gränsdragningen mellan bostadsföretagets verksamhet, myndigheter och andra organisationer är viktig. Ett bostadsföretag kan inte bedriva verksamhet som tillhör de sociala myndigheternas ansvar. Företaget kan därutöver inte ta ansvar för individernas fysiska och psykiska hälsa som handlar om det medicinska välbefinnandet. Om hälsan är direkt förknippad med boendemiljön ska vi däremot vara delaktiga. Vi kan utveckla de samarbetsformer som vi har med andra intressenter i vår omvärld. Här ingår alla verksamheter som finns representerade i bostadsområdet. Den fysiska miljön liksom lägenheterna och fastigheternas gemensamma funktioner utgör den yttre ramen för fastighetsförvaltningen, men även människornas relationer i vardagen är viktiga.

Bland våra samarbetspartners ingår de flesta som har ett myndighetsansvar för delar av våra hyresgästers liv. Vi samarbetar med sociala myndigheter, polisen, skolan, försäkringskassan med flera. Därutöver finns ett etablerat samarbete med föreningsliv och organisationer. Vår avsikt är att inte själva driva verksamheter utanför fastighetsförvaltningen. Vi ger goda råd, stöd och ekonomiskt bistånd där vi finner fördelar för våra hyresgäster. Vår roll är att vara samordnare, koordinator och resurs.

MKBs erfarenheter blir framtidsvisioner på verklighetens grund

Mycket talar för att framtidens visioner om ökad integration ska bygga på gjorda erfarenheter som visat sig ha bärkraft att utvecklas. För MKBs och Malmös vidkommande har vi sett arbetslöshet och sysslolöshet som de ange-



lägna problemen att angripa. Våra åtgärder för att åstadkomma integration har både brutit mot konventionella handlingsätt och knutit an till tidigare verksamheter i MKBs historia. Nedan följer korta beskrivningar av erfarenheter och processer som pågår i MKBs regi.

Stöd till föreningar – MKB genomförde redan under 1950-talet en unik satsning på fritidsföreningar. Syftet var att skapa meningsfull fritidssysselsättning för barn och ungdomar. MKB gav ekonomiskt stöd till verksamheten. Den aktiva fritidsverksamheten ändrades i början av 1980-talet till att bli en del av hyresgästföreningens lokala föreningar, men huvudsyftet kvarstod – att bygga nätverk så att människor lär känna varandra, allt för att stabilisera utvecklingen i bostadsområdet. MKB ger stöd till ett stort antal föreningar och organisationer som driver verksamhet för att ge barn och ungdomar en meningsfull fritid och vi ser att dessa nätverk skapar integration.

Självförvaltning – Då det gäller de verksamheter där MKB brutit mot konventioner är nog självförvaltningen mest omtalad. Självförvaltningen bygger på att hyresgäster övertar en del av fastighetsförvaltningen mot ersättning i form av ett mindre skattefritt belopp (i dag 330 kronor).

Skapa arbetstillfällen med egen arbetsförmedling – En verksamhet med stora utvecklingsmöjligheter i framtiden är *JobbAkuten*. Verksamheten drivs av en privat entreprenör på MKBs uppdrag. Syftet är att förmedla arbeten, ofta tillfälliga, till de av MKBs hyresgäster som vill arbeta. Verksamheten har pågått i snart 10 år och erfarenheterna är mycket goda. Här finns utvecklingspotential både för bostadsföretaget och för samhället.

JobbAkuten



MÖJLIGA INTEGRATIONSPROCESSER
– VISIONER OCH FÖRSLAG

Förslagen nedan är ett försök att lyfta fram möjliga vägar för att påverka integrationen i positiv riktning. Dessa är en kombination av processer som pågått och sådana som kan utgöra möjliga framtida utvecklingsprocesser.

Förslag 1: Skapa arbete

Arbetssskapande satsningar för att få människor ur bidragsberoende är viktigt. Utrymme kan skapas för att införa en servicelön som består av befintligt bidrag samt ett tillägg för den utförda arbetsinsatsen. Servicelön skulle kunna utgå för arbete till företag, organisationer och hushåll. Bostadsföretaget skulle på ett aktivt sätt kunna medverka till att hushållsnära tjänster etableras. Det kan ske genom marknadsföring och förmedling av tjänster till de boendes hushåll vad avser städning, barnpassning, inköp av varor, transporter och annat. Förslaget förutsätter politiska beslut om ändrade spelregler som tillåter en ny servicesektor. Ett stort antal människor skulle komma i arbete och svartjobben skulle minska. Fördelen för bostadsföretaget kan vara ökad stabilitet i bostadsområdet. Därutöver kan ungas attityder och känsla av meningslöshet ändras vilket kan hindra destruktivt beteende.

Förslag 2: Underlätta boendekarriärer och rekrytera hyresgäster medvetet

Många av de människor som invandrat till Sverige kommer från länder där den svenska formen av bostadsrätt och hyresrätt är okänd. För dem som kan borde det finnas fler möjligheter till eget ägande. Tanken är att skapa en breddad ägarbild inom ett befintligt bostadsområde. Äganderätt som upplåtelseform kan införas både genom förtätning med småhus eller i avgränsade delar av befintligt bestånd i flerfamiljshus, exempelvis i enskilda trapphus, på en våning i en fastighet eller i enskilda lägenheter. Tillkomsten av äganderätt i bostadsområden som domineras av hyresrätt kan innebära att den generation som stadgat sig och har ett mindre sparkapital kan göra boendekarriär inom det egna bostadsområdet. En sned åldersfördelning med få äldre och många yngre boende kan ändras. Förslaget skapar på sikt en stabilitet i bostadsområden som riskerar att utvecklas åt fel håll med hög omflyttning och oattraktiva bostäder. Genom att satsa på långsiktig planerad hyresgästrekrytering får bostadsföretaget möjlighet att rikta sig till olika målgrupper som ungdomar, vuxna med eller utan barn samt äldre med behov av ett särskilt serviceutbud och ökat behov av att träffa andra.

Förslag 3: Se mjuka investeringar som ett sätt att öka fastighetsvärdena

Sättet på vilket vi betraktar en investering grundas ofta på ett traditionellt ekonomiskt tänkande. Pengar som investeras ska kunna ge avkastning enligt sedan länge fastslagna principer. Det finns dock problem med detta synsätt; det är svårt att argumentera för förebyggande projekt som kan bli ekonomiskt lönsamma. Vi vet att mjuka investeringar för att förbättra de boendes relationer kan bidra till att fastighetens driftsresultat ökar. Självförvaltning är ett bra exempel på detta då de boendes sociala kontroll växer sig så stark att det blir omöjligt att förstöra eller smutsa ner närmiljön. Det går även att vidga perspektivet till att omfatta andra delar av de boendes relationer. Alla former av sociala nätverk hör hit, liksom medel för att skapa en bra hyresgästsammanställning.

Förslag 4: Det är nödvändigt att satsa på ungdomar

De möjligheter till boendekarriär som nämndes ovan kan ge resultat även för unga. Unga kan ges förtur till lediga lägenheter i vissa bostadsområden och i takt med nya bostadsbehov få tillgång till lediga lägenheter före andra. De ingår på så vis i en förtursgrupp. I många år har samarbetet mellan skolor och bostadsföretag varit svagt. Stora fördelar skulle kunna vinnas på mer reglerade samarbetsformer. Skolans lokaler kan utnyttjas på ett effektivare sätt, bland annat av föreningslivet. Angränsande kundverksamheter som finns i bostadsområdet eller i dess närhet kan delta i samutnyttjande, exempelvis bibliotek, konserter, uppläsning, studieverksamhet och läxhjälp. MKB har även engagerat sig i barn och ungdomars sociala träning genom MKBs BoSkola. Vi i bostadsföretagen kan etablera samarbetsformer med skolan som inte utgörs av kortlivade projekt utan långsiktiga processer.

Förslag 5: Arbeta aktivt för att skapa goda relationer mellan olika trosinriktningar

Vi kan i dag se att religionen spelar en större roll i många människors tänkande och handlande. Främst går tankarna till islams utbredning i världen och i Sverige. De flesta muslimer i Sverige är emellertid sekulariserade; man går inte till moskéns fredagsbön och deltar inte i religionsutövandet med undantag för vissa större högtider. Samtidigt finns bland många en missuppfattning om att muslimer omfattar en extrem religiositet. Detta kan leda till problem och i värsta fall till islamofobi. Vår framtida inriktning måste vara att ge stöd till nätverk, föreningar och organisationer som bidrar till att skapa goda relationer mellan olika grupper samt att upplysa om islam och andra religioners innehåll.

SLUTORD

Några av ovanstående förslag borde kunna utvecklas till verkligt genomförande via en öppen, konstruktiv diskussion utan begränsande förutsättningar. Men det är viktigt att hålla i minnet att det vi talar om är långa processer, som kräver tålamod och uthållighet. Detta förutsätter i sin tur att företagen förankrar utvecklingsprocesserna på bred front både bland medarbetarna, hos kunderna och i omvärlden.

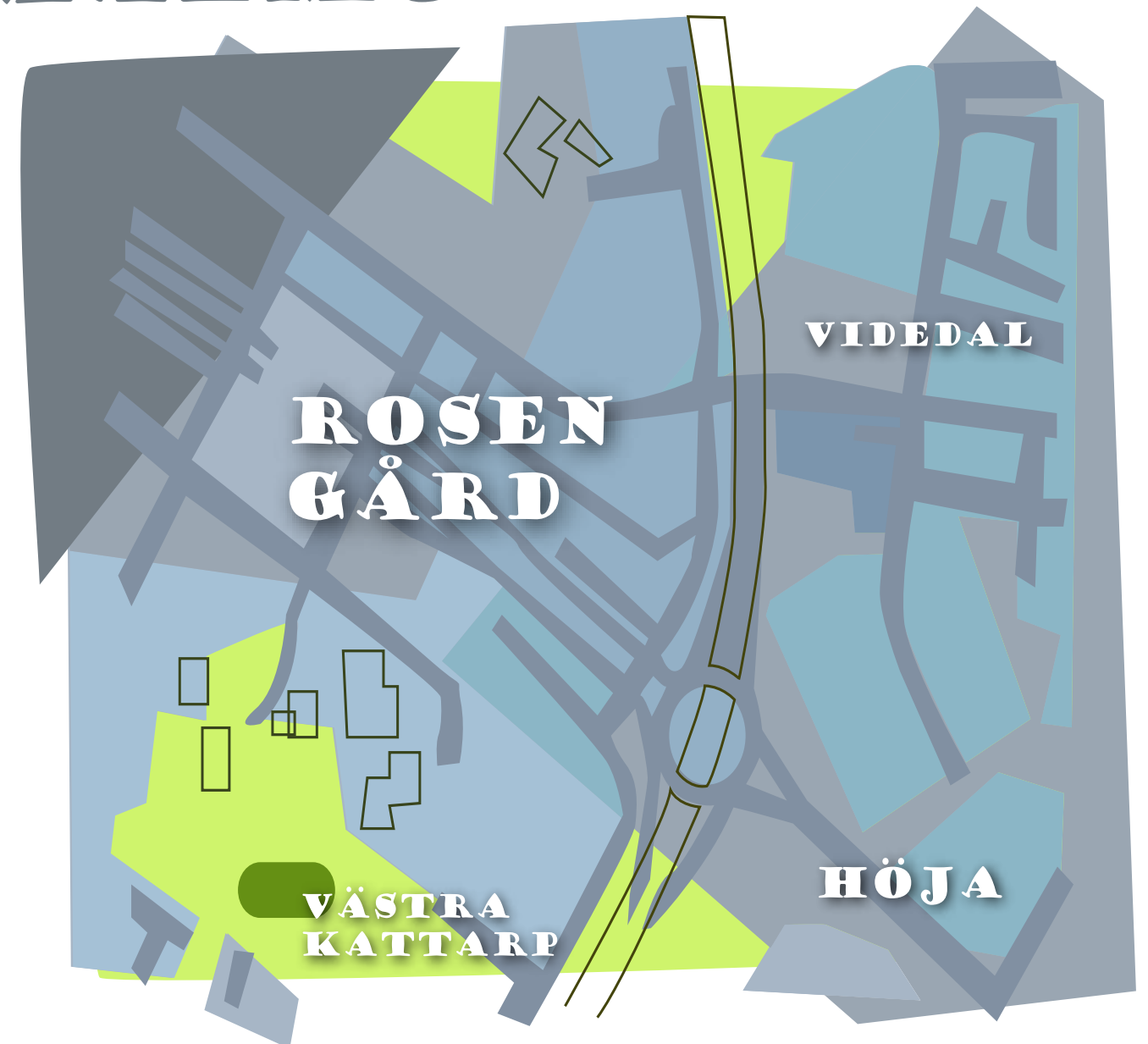
Arbete med integration är en del av de allmännyttiga bostadsföretagens framtid. Allmännyttans uppgift att vara till för alla har inte förändrats. Det har däremot många andra förutsättningar. I vissa fall har vi kunnat hantera dessa med framgång, det gäller bland annat förmånliga lånevillkor som ändrats, kravet på att bygga upp det egna kapitalet i företagen samt kundorienteringen. Den politiska insikten om att den bostadsmarknad är den bästa där de olika ägarkategorierna delar på det bostadspolitiska ansvaret har ökat. Många ägarrepresentanter säger sig i dag stå för att det sociala ansvaret i högre grad ska delas mellan bostadsmarknadens parter. Frågan är bara om det sagda är detsamma som det i handling utförda. Det är viktigt för oss som arbetar i bostadsföretag att uppmärksamma våra ägare på detta.

Det gemensamma flyktingmottagandet i landet är inte så gemensamt som det kan framstå. Flera kommuner avstår från att bidra. Det allt svårare arbetet inom sjukvård, skola och barnomsorg har uppmärksammats. Men bostadsföretagen har hamnat bredvid. Denna problembild är en uppgift för ägare och ledning inom bostadsföretagen att ta itu med. Även SABOs roll bör klargöras.

Trots all den kunskap om boendesegregation och dess negativa följder som fanns redan för 20 år sedan och trots alla goda intentioner att minska denna har segregationen ökat ytterligare och integrationsprocesser har blivit svårare att genomföra. Finns det en enkel lösning på denna problematik? Svaret måste bli nekande. Det är inte möjligt att bedriva politik i ett bostadsföretag. Vi får skapa möjligheter tillsammans med myndigheter, organisationer, kunder och deras representanter. Vår verksamhet kan påverka verkligheten och hantera den men inte i grunden förändra den. Vi kan bygga vidare på de långsiktiga processer som vi satt igång, men vi kan även skapa nya processer och utveckla dem framgångsrikt.

MALMÖ

EN BIT AV



ULRIKA MAJSTROVIC HANSEN

SKELLEFTEÅ

– SKELLEFTEBOSTÄDER AB (SKEBO)

Detta exempel är ett bidrag från Anders Eskilsson, bostadskonsulent hos Skelleftebostäder AB (Skebo). Exemplet belyser hur de i Skellefteå har tagit sig an frågor om segregation och integration. Samverkan i nätverk har varit viktigt för ett framgångsrikt arbete.

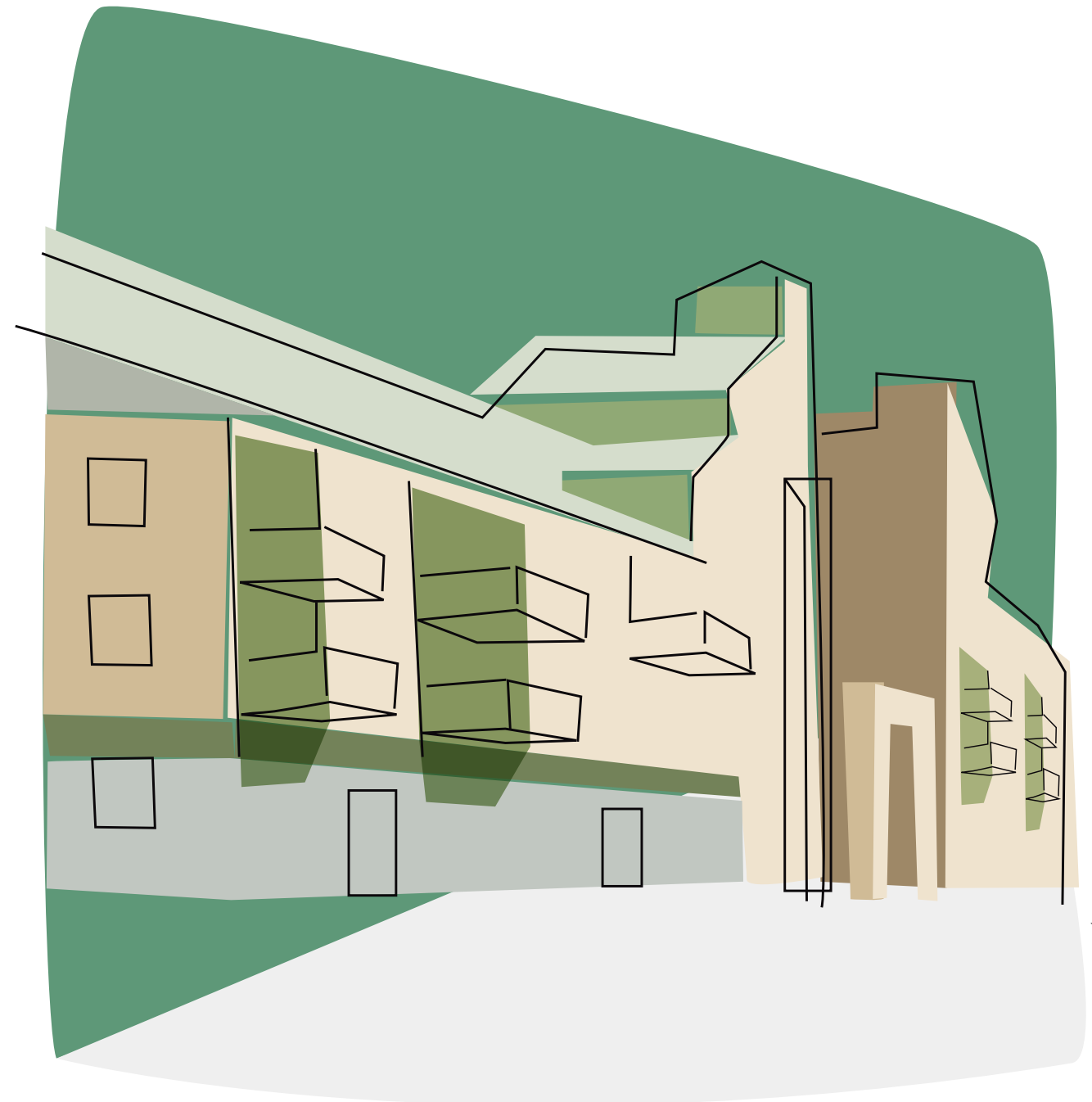
SKELLEFTEÅ – EN BAKGRUND

Skellefteå har en lång tradition av att ta emot flyktingar. Denna verksamhet har pågått sedan 1985 och pågår fortfarande. Vårt kommunala åtagande gentemot Integrationsverket som gäller så kallade kvotflyktingar (det vill säga människor som redan innan de kommer till Sverige har fått permanent uppehållstillstånd (PUT)) är i dag 150 platser, vilket för fjolåret tillfälligt utökades med ytterligare 100 platser. Socialkontoret har ansvar för denna verksamhet. UNHCR väljer ut vilka flyktingar som placeras i Skellefteå. I en bilaga²³ redovisas vilka punkter som ingår i Socialkontorets åtagande. Generellt kan man säga att Skellefteå har ett gott rykte i sitt arbete med flyktingar. I dag kan man dock säga att många av dem som kvotplaceras i Skellefteå blir tillfälliga besökare och har inom ett antal år fortsatt sin resa till storstäderna, där de ofta har släkt och vänner. Men självklart stannar också ett antal personer i staden och blir permanenta Skelleftebor.

NÄTVERK FÖR BÄTTRE MOTTAGANDE

Redan innan Migrationsverket skrev avtal med Skellefteå kommun om att ta emot asylsökande, bildades en grupp bestående av landstinget, socialkontoret, barn- och vuxenpsykiatri, polisen och Skelleftebostäder AB (Skebo). I ett tidigt skede besökte denna grupp Boden som var vår närmaste vänort ifråga om asylmottagning. Vår tanke var redan då att gå samman i ett tätt nätverk för att skapa bästa möjliga förutsättningar för att kunna hjälpa de asylsökande. Vi försökte lära av deras framgångar och misslyckanden och ganska snart stod det klart att Skellefteås tradition av arbete i goda nätverk skulle komma att bli avgörande för hur vi skulle lyckas. Detta nätverk existerar fortfarande efter snart fyra år och vi träffas i snitt var sjätte vecka. Nätverket är ett bra forum för diskussion om tendenser, idéer och lösningar av problem. Gruppens uppgift är inte att lösa enskilda fall utan är ett forum för försök samt utveckling av lyckade lösningar som alla kan ha nytta och dra lärdom av. I nätverket ingår självklart Migrationsverket, vilket många utifrån förvånas över. Hos oss har Migrationsverket blivit en samarbetspart-

”Många av dem som kvotplaceras i Skellefteå blir tillfälliga besökare och har inom ett antal år fortsatt sin resa till storstäderna, där de ofta har släkt och vänner.”



ULRIKA MAJSTROYIC HANSEN

”Vi försökte lära av deras framgångar och misslyckanden och ganska snart stod det klart att Skellefteås tradition av arbete i goda nätverk skulle komma att bli avgörande för hur vi skulle lyckas.”

ner – inte en motpart. Därför är det för oss självklart att i alla lägen ha med Migrationsverkets representanter i de frågor som rör våra arbetsområden. Det är så tydligt att uppdraget som Skellefteå tagit på sig handlar om att alla olika organ som verkar för Skellefteborna också ska verka för gruppen asylsökande. Det är viktigt att underhålla relationerna i nätverket och vi har för vana att träffas minst en gång per år utanför arbetstid för att ytterligare förstärka de goda relationerna. Ett nätverk bygger på förtroende och fås inte gratis – och det är heller inte beständigt – utan måste underhållas.

För bostadsbolaget Skebo har samarbetet präglats av samförstånd och respekt. Detta gäller såväl vid de regelbundna besiktningarna av lägenheterna, som vid problem med enskilda individer. Totalt har Migrationsverket 647 platser inom Skellefteå och samtliga finns inom Skebos bostadsbestånd. Kanalerna mellan mig som bostadskonsulent och Migrationsverket fungerar mycket bra och är direkt avgörande är Migrationsverkets sätt att snabbt tag i de problem som uppstår. Jag har också fördelen att bara ha en kontaktperson i dessa frågor. Hon är noga med att återkoppla så att jag vet vad som gjorts – jag kan då i min tur bemöta de andra hyresgästernas synpunkter.

Lokalt nätverk och lokala projekt i Boliden

I startskedet tilldelades lägenheter endast i en serviceort med gott om valkanser. I Boliden fanns under en period 450 platser i ett samhälle med totalt 1 600 invånare. Detta skapade behov av ett lokalt nätverk på orten. Även i detta nätverk kom bostadsbolaget Skebo att bli en av parterna. Vårt åtagande som hyresvärd är speciellt och i många avseenden är vår uppgift annorlunda i jämförelse med andra aktörers roller. Men vi har ändå sett det som viktigt att fortsätta att ingå i denna typ av grupper.

I nätverket har polisen, sociala myndigheter och psykiatrin från centralorten ingått som representanter. Resten har varit lokalt förankrade personer från folktandvård, vårdcentral, kyrkor, skola, vuxenutbildningen, fritidssektorn, teaterföreningen, sportklubben samt lokala affärsidkare. Gruppens diskussionsämnen har varierat, men ofta har det handlat om praktiska frågor och idéer om hur vi på bästa sätt kan hjälpa de asylsökande. I början var många frågor blandade med oro för hur det skulle komma att bli. Men erfarenheten visar att de flesta farhågorna kommit på skam eller åtminstone har gått att lösa. Jag frågade på det senaste mötet om Bolidenborna hellre varit utan de asylsökande – och svaret var ett rungande nej!

I dag präglas gruppen av lust att utveckla arbetet ytterligare och oroskänslan för hur det skulle komma att bli är helt borta. Bolidengruppen har fått efterträdare på andra orter inom kommunen allteftersom Migrationsverkets bostadsbestånd utökats och spritts. Efterföljare finns åtminstone på fyra orter och arbetet där präglas av samma genuina känsla för att vilja hjälpa till och skapa bästa möjliga förutsättningar för integration i Skellefteå och dess omliggande samhällen. Det har dock visat sig vara svårare att få samverkansgrupperna att fungera bra i tätorten. ”Bykänslan” och de goda kontakterna med varandra på de mindre orterna verkar vara avgörande för lusten att skapa

något tillsammans. På så sätt tror jag faktiskt att våra asylsökande har det bättre på de mindre orterna än i de större bostadsområdena inne i tätorten.

Ett bra komplement till de ideella krafterna har varit de pengar som Skebo i ett tidigt skede anslog till framförallt inköp av utrustning eller till aktiviteter. Per år anslogs 100 000 kronor – och dessa pengar räcker än. Hos mig kan föreningar och grupper ansöka om bidrag för inköp av utrustning eller annat som kan komma de asylsökande tillgodo, exempelvis låneskridskor, innebandyklubbor eller basketbollar. Att hyra en buss för att åka iväg och se en teaterföreställning kan vara okej, men ännu hellre bidrar vi till att föreställningen tas till orten så att fler kan ta del av den.

Kulturverkstad – I ett inledande skede fick jag en förfrågan från en konststuderande som skulle göra sitt examensarbete. Han hade en idé om att starta en sorts kulturverkstad bland annat med musik, teater och film som inriktning. Bostadsbolaget Skebos del i detta blev att vi upplät en lägenhet i området gratis för verksamheten. Lokalen har kommit att bli en populär samlingspunkt, framförallt för asylsökande, men också för andra bolidenbor. Grundaren har sedan länge lämnat Boliden, men lokalen drivs nu vidare av teaterföreningen. Projektet har fått stort gehör och slutade med en entimmes dokumentär på SVT för ett par år sedan. Verksamheten fick det storslagna och internationella namnet G8, vilket lokalt på orten står för Guldgatan 8.

Matfest – För ett par år sedan, alldeles innan jul, skapade Skebo tillsammans med eldsjälarna i teaterföreningen en matfest i Folkets Hus i Boliden. Från varje land utsågs några representanter som hemma i sina kök fick laga typisk mat från sin kultur. All denna mat serverades sedan tillsammans med ett svenskt julbord som en gratis festlighet för alla asylsökande samt alla Skebos hyresgäster i Boliden. Det blev en afton med många dofter och smaker och ett mycket uppskattat inslag – kanske mest av de asylsökande – som fick chansen att äta mer än den dagliga dagpenningen ger utrymme för. Det blev dessutom ett tillfälle där vi fick chans att ”smaka” på andra kulturer och deras särart samt få större förståelse och kunskap för det som verkade ”annorlunda”. Kunskapen om olika kulturer är ju den del som mest av allt bidrar till integration, respekt och förståelse.

ETT UTSPRITT ELLER ETT SAMLAT BOENDE

På de flesta orter har vi asyllägenheterna utspridda i bostadsområdena – där blir de ett mindre tydligt inslag och det skapas bättre möjlighet till integration. Från bostadsförvaltarens horisont är det inte självklart om det är så att asyltåta bostadsområden eller styckevisa lägenheter i befintliga bostadsområden är att föredra. Det finns tendenser till stigmatisering, framförallt genom problem som uppstår i tvättstugor. Då dessa problem uppstår är det lätt att grannar drar de asylsökande över en och samma kam, vilket absolut inte är önskvärt. Detta gäller inte bara de asylsökande utan också de som fått PUT. När de asylsökande samlas märks att tvättstugeproblem inte drabbar de öv-

”Jag frågade på det senaste mötet om Bolidenborna hellre varit utan de asylsökande – och svaret var ett rungande nej!”



Anders Eskilsson

”Ett annat bekymmer är att många med utländsk bakgrund väljer att lämna regionen då de fått PUT, för att flytta söderut till större städer där de har släkt och vänner”.

riga hyresgästerna, men självklart kan man fundera på hur dessa tvättstugor fungerar för de asylsökande. Där asylsökande bor mer utspritt får dessa också en inskolning i hur vi vill att en tvättstuga ska skötas, vad som gäller när man har bil eller ordningsregler/störningar från lägenheter och de kan bli vägleda av de övriga hyresgästerna. Ser man enbart till den befolkningsgrupp som har sina rötter utanför Sverige så har de största möjliga förutsättningar att komma in i samhället om de inte enbart bor bland andra med icke-svensk bakgrund. Ett utspritt boende gör även att de som individer blir någon och att de inte endast blir omtalade i svepande formuleringar om ”invandrare” och liknande. Vidare tycker jag mig se att samhället har lättare att ta till sig grupper av asylsökande som inte är så stora, och då särskilt familjer.

I Byske har medborgarna ställt upp oerhört mycket för de asylsökande. I grund och botten ligger självklart enskilda byskebors intresse och lust för att hjälpa dessa människor, men detta ger också bättre förutsättningar för integration. Ett annat bekymmer är att många med utländsk bakgrund väljer att lämna regionen då de fått PUT, för att flytta söderut till större städer där de har släkt och vänner. Gruppen ensamstående vuxna är arbetsammare att jobba med då de är svårare att komma i kontakt med och svårare att påverka. De håller sig mer inom sin egen grupp och har uppenbarligen inte samma behov av samhället.

Vid vårt första studiebesök i Boden tycker jag personligen att jag kunde se effekterna av deras vägval tydligt. De hade placerat hela asylverksamheten i två tomma höghus. Slumkänslan låg på smyg och husen kändes nedmontera från insidan, vilket också visade sig stämma eftersom verksamheten senare fick flyttas till två andra hus.

ARBETE, PRAKTIK OCH BOSKOLA

Vi som arbetar aktivt i bostadsföretaget har många gånger haft en förhoppning om att kunna erbjuda arbete eller praktik för några av Migrationsverkets asylsökande. Detta skulle kunna skapa större förståelse för bostadsförvaltningens behov. Men det har varit svårt att få gehör från bovärdar som inte varit villiga att ta på sig ansvaret för arbetsledningen. Bovärdarna tycker sig varken ha tid, språkkunskaper eller lämpliga arbetsuppgifter för detta. I detta arbete anser jag att vi inte har lyckats särskilt bra. Den mest synbara åtgärd vi gjort är att vi låtit Migrationsverket starta en städpatrull som hjälper till med ordningen inne på gårdar, vid sopstationer med mera.

Sedan närmare tio år tillbaka bedriver Skebo ett samarbete med KomVux – nu mer bara Vux – som vi kallar för boskolan. Där besöker jag alla SFI-klasser och pratar om rättigheter och skyldigheter i boendet. De flesta som fått PUT har i ett tidigt skede skrivit ett hyresavtal som de inte förstått särskilt mycket av. Ofta har de skrivit avtalet tillsammans med en tolk. Jag upplever emellertid att denna process mer handlar om att söka lägenhet och skriva kontrakt, än att prata om vilka rättigheter och skyldigheter man har som hyresgäst samt de eventuella konsekvenserna av att de boende inte följer dessa. Detta är ett mycket uppskattat inslag av de elever på Vux som har utländsk bakgrund.



SKEBO



SKEBO

BOSTADSFÖRETAGETS ROLL I ARBETET FÖR ATT MOTVERKA SEGREGATION OCH ÖKA INTEGRATION

Avslutningsvis återkommer jag till bostadsföretagets roll i processen att öka integrationen och motverka segregation. Vi har inga styrdokument som säger hur vi ska arbeta med dessa frågor, men vår inställning är självklart att dessa människor inte bara ska bo i vissa bostadsområden – utan spridas till alla orter och i samtliga bostadsområden. Dock är tillgången på bostäder styrande och i centralorten råder i dag bostadsbrist. Detta skapar ytterligare ett problem som handlar om var de människor som fått uppehållstillstånd inledningsvis får bostad. Under första tiden bor de utanför centralorten, vilket gör att de omedelbart efterfrågar en ny lägenhet med bättre läge utifrån skola, kamrater, kommunikationer med mera. Dessa människor får hjälp i initialskedet av socialkontoret till en första lägenhet, men därefter är det en strikt affär mellan den boende och bostadsföretaget – under förutsättning att den nya hyresnivån hamnar ungefär på samma nivå. Eftersom det i dag råder bostadsbrist får de nyanlända hålla tillgodo med de lägenheter som det inte råder kö till. Därefter får de stå i kö för att invänta sin tur till en annan lägenhet. Detta kan ta allt från ett par månader till flera år, beroende på var de vill flytta. För gruppen asylsökande finns en tydligare placeringsstrategi, eftersom de lägenheterna hyrs av Migrationsverket i första hand. Där väljer vi ut lägenheterna på ett mer aktivt och strategiskt sätt.

Att lösa frågor som integration och att förhindra segregation själva som bostadsföretag, är nästintill omöjligt. Därför är medverkan till att skapa och vidmakthålla nätverk en stor och viktig uppgift för att kunna uppnå dessa gemensamma mål.

”Att lösa frågor som integration och att förhindra segregation själva som bostadsföretag, är nästintill omöjligt.”

23. Bilaga 1 återfinns längst bak i denna rapport.

SAMMANFATTANDE DISKUSSION

Som vi sett hittills i denna rapport uppfattas den ökande segregationen och den bristande integrationen vara problematiska förhållanden som flera kommunala bostadsbolag engagerar sig i; åtgärdsområden prioriteras, pengar satsas, projekt startas och nya arbetssätt utvecklas. Det är en problematik som inte endast berör och engagerar bostadsbolag i landets större städer, även på medelstora och mindre orter samt i större och mindre bostadsbolag pågår ett intensivt arbete.

Intressanta frågor följer av de exempel från olika bostadsbolag som belyses i rapporten. Här nedan kommer några av dessa frågor att diskuteras. Det handlar om allmännyttans uppgift att erbjuda boende för alla, frivillighet och tvång som drivkrafter bakom boendesegregationen, den socioekonomiska aspekten i förhållande till den etniska, det blandade boendet som en lösning på problemen samt vilken roll ett bostadsföretag kan och bör ha i arbetet för att motverka segregation och främja integration. I den sista delen som behandlar bostadsföretagens roll presenteras och diskuteras vissa teman som är viktiga för bostadssektorns, och de allmännyttiga bostadsbolagens, framtida arbete med segregations- och integrationsfrågor.

ALLMÄNNYTTANS UPPGIFT – ATT TILLHANDAHÅLLA BOENDE FÖR ALLA

I dag finns en fokusering på utsatta bostadsområden i segregations- och integrationsdebatten. De utsatta bostadsområdena är ofta byggda under miljonprogrammet och ligger i städernas ytterkanter, en stor del av bostäderna ägs av allmännyttiga bostadsbolag. Utifrån detta fokus är det intressant att ställa frågan om allmännyttan i dag verkligen erbjuder ett boende för alla. Lars Birve, VD för MKB fastighets AB, skriver i sin text att de debattörer som befarar att allmännyttan håller på att utvecklas till något som liknar ”social housing” har fog för sina farhågor.

Vad betyder då denna uppgift i praktiken? Betyder det att alla ska erbjudas boende inom allmännyttan eller betyder det att hyresgästerna hos de allmännyttiga bostadsbolagen ska utgöra ett representativt urval av befolkningen? Om betydelsen är den senare blir det viktigt att fundera över vad som ska utgöra grunden då det görs en bedömning

av hyresgästernas representativitet; ska bedömningen göras utifrån bostadsområden, utifrån kommunen, regionen eller utifrån Sverige som helhet?

Det är inte så att allmännyttan i dag inte erbjuder boende för alla, bara det att vissa befolkningsgrupper kommit att dominera som hyresgäster i vissa delar av allmännyttans bostadsbestånd. I dag kan alla anmäla intresse för en lägenhet inom allmännyttans bostadsbestånd. Sedan görs hos det enskilda bostadsbolaget en bedömning av den eventuella hyresgästen. Viktigt då är att alla sökande behandlas lika och att reglerna är sådana att de inte leder till diskriminering.

Diskussionen om boendesegregation förs som tidigare sagts i rapporten allt som oftast utifrån ett storstadsperspektiv och med fokus på de utsatta bostadsområdena. Allmännyttiga bostäder är dock varken begränsade till storstäderna eller till de utsatta bostadsområdena. Säkerligen varierar hyresgästernas sammansättning mellan olika delar av landet och mellan olika typer av bostadsområden. Hur väl representerade olika befolkningsgrupper är inom allmännyttans bostadsbestånd går alltså inte att bedöma endast utifrån befolkningen i de bostadsområden som karaktäriseras som utsatta.

Som påtalades i rapportens inledning är ett av problemen med boendesegregation stigmatisering av platser och de som bor där. Med en övergång mot ”social housing”, i form av en rumslig koncentration av bostäder för en särskilt missgynnad befolkningsgrupp, skulle denna stigmatisering riskera att öka. Många negativa effekter som påverkar människors livschanser följer av stigmatisering. Boende på stigmatiserade platser kan i mindre grad komma att ses som individer än som en del av en marginaliserad kategori, vilket exempelvis påverkar deras möjligheter att få arbete.²⁴

Att erbjuda olika former av boende, med avseende på hustyper, boendeytor och upplåtelseformer kan vara en del i allmännyttans uppgift och arbete för att erbjuda boende för alla. Det handlar om att tillgodose människors olika boendepreferenser och önskemål om boendekarriär. En del av detta kan även vara att skapa regler på bostadsmarknaden som inte låser in människor i ett bostadsbolags fastighetsbestånd och därmed befästa segregationen. Det gäller att skapa möjligheter för människor att flytta mellan

olika bostadsområden. I vissa fall har bostadsbolag endast fastigheter i ett avgränsat geografiskt område, vilket är fallet både för HjällboBostaden och för Gårdstensbostäder i Göteborg. Därför får boende vid önskemål om flyttning tillgodoräkna sig sin boendetid hos dessa bostadsbolag också inom andra kommunala bostadsbolags lägenhetsbestånd²⁵. Detta minskar risken för att det skapas inlåsning i olika bostadsområden.

SEGREGATION – FRIVILLIGHET OCH TVÅNG

Ett flertal faktorer bidrar till att orsaka boendesegregation. Ofta sägs emellertid att människor i sitt boende söker sig till ”sina likar” och att segregationen därmed delvis är frivillig, till skillnad från tvingad. Detta stämmer säkert till viss del, bland annat i Botkyrka där många boende med ursprung i samma region av Turkiet samlats. Det finns dock anledning att diskutera detta ytterligare.

I Sverige har det än så länge inte bedrivits särskilt mycket forskning om så kallad nätverksgenererad migration som en segregationsdrivande process. Vi vet således inte i vilken omfattning det faktiskt är så att individer söker sig till människor av samma ursprung. Det vi vet är dock att det i Sverige finns få större etniska kluster som skulle tyda på en omfattande nätverksgenererad boendesegregation.

De utsatta bostadsområdena i Sverige är till sin karaktär framförallt multietniska. I ett bostadsområde kan ett hundratal språk vara representerade. Om dessa bostadsområden skulle skapas av en omfattande frivillig segregation vore det deras multietniska karaktär människor söker sig till snarare än till sin egen etniska grupp. De bostadsområden där människor av svenskt ursprung dominerar karaktäriseras i högre grad av homogenitet och en koncentration av boende av samma etniska ursprung. Den etniska boendesegregationen i Sverige är generellt sett en segregation mellan ett stort antal invandrade invånare och en etniskt svensk befolkning. Etniska nätverk kan ha viss betydelse för skapandet av boendesegregation, men det finns andra faktorer som anses ha större betydelse²⁶.

Man kan spekulera i att den frivilliga boendesegregationen därför främst drivs av den etniskt svenska befolkningen. De mest homogena bostadsområdena är de etniskt svenska. Därtill har den etniskt svenska befolkningen generellt en starkare socioekonomisk position och därmed

större möjligheter att välja sitt boende, därmed också att välja bort boende i vissa delar av städerna. Kanske söker sig den etniskt svenska befolkningen i större grad till ”sina likar”, bland annat genom att undvika boende i så kallade utsatta bostadsområden²⁷.

Vissa av rapportens exempel påvisar att boendesegregation inte alltid behöver uppfattas som något negativt. Den etniska boendesegregationen upplevs föra med sig fördelar, som exempelvis trygghet, underlättad kommunikation, upprätthållande av nätverk och sociala kontakter. Även om den etniska segregationen anses positiv för bostadsbolagens arbete och av vissa boende kan den bland annat vara dålig för individen till följd av de grannskapseffekter som beskrevs i rapportens inledning. Även så kallad frivillig boendesegregation kan således vara negativ för den enskilde individen beroende av omgivningens karaktär. Den enskilde individen riskerar till exempel en sämre socioekonomisk karriär i form av längre utanförskap från arbetsmarknaden och sämre utbildning²⁸. Andra förväntade negativa effekter av etnisk boendesegregation är ökade fördomar. Det finns således skäl att inte behandla en eventuell frivillig boendesegregation på annat sätt än en tvingad. Vad som är frivillighet i samband med segregation och i vilken grad segregationen är frivillig kan dessutom diskuteras och ifrågasättas.

VAD ÄR PROBLEMET OCH VAD SKA ÅTGÄRDAS – SOCIOEKONOMI OCH ETNICITET

Den socioekonomiska segregationen förs ofta fram som det primära problemet, så även i flera av rapportens exempel. Den socioekonomiska boendesegregationen är ett uttryck för att det finns skillnader i välstånd mellan olika befolkningsgrupper i samhället; vissa står till exempel utanför arbetsmarknaden och blir i sitt dagliga liv beroende av försörjningsstöd. I flera av rapportens exempel nämns att arbetsmarknadsåtgärder är något som prioriteras i bostadsbolagens arbete, även om vissa påtalar att detta är en svår sakfråga att arbeta med och att samverka kring. Att den socioekonomiska segregationen är problematisk på flera olika sätt är uppenbart, men även den etniska boendesegregationen är bekymmersam. Etnisk boendesegregation kan innebära minskade kontakter mellan befolkningsgrupper av olika ursprung. De minskade kontakterna kan i sin tur betyda minskad förståelse mellan människor och ökade

fördomar som i sig minskar sammanhållningen och ökar segregationen i samhället. Detta påpekades även inledningsvis i rapporten. Även den etniska segregationen blir problematisk om den leder till ökade konflikter mellan olika religiösa och etniska grupper, vilket i dag upplevs vara ett växande problem²⁹.

Åtgärder för att minska den socioekonomiska segregationen kan indirekt påverka den etniska rumsliga differentieringen. Detta kan bidra till en förbättrad ekonomi för vissa hushåll vilket i sig ger en möjlighet att flytta och därmed eventuellt minska den etniska segregationen. Det kommer emellertid fortfarande vara av betydelse att arbeta med den etniska aspekten, bland annat för att säkra att alla har samma möjligheter på bostadsmarknaden, att alla behandlas lika och att det skapas förståelse mellan människor så att inte etniska svenskar drar sig ifrån bostadsområden till vilka människor av annat ursprung flyttar. I Ulf Nyqvists beskrivning nämns att utvecklingen i norra Botkyrka kan ha bidragit till att oroa och driva på utflyttningen av etniskt svenska hushåll från bostadsområdet Storvreten.

Boendesegregation och integration upplevs överhuvudtaget vara svåra frågor att arbeta med. Det är dock av betydelse att åtgärder riktas både till den socioekonomiska och etniska aspekten. Det har tidigare visats att tjänstemän anser den etniska aspekten vara en särskilt känslig fråga att arbeta med³⁰, men för den skull bör denna inte undvikas. Att verka mot den etniska aspekten av boendesegregationen kan betyda ett arbete för att förändra attityder, motverka fördomar samt öka kunskapen och förståelsen mellan olika kulturer.

BLANDADE BOENDEFORMER OCH ETT BLANDAT BOENDE

Att skapa ett blandat boende och blandade boendeformer är i dag ett politiskt mål, ett mål hos kommuners planeringsenheter och hos bostadsbolag³¹. I rapporten framkommer att det inom flera bostadsbolag funderas kring och arbetas med denna fråga. Att skapa ett blandat boende i bostadsområden bygger ofta på en idé om att lösningen på integrations- och segregationsfrågorna finns i bostadsstocken; av blandade upplåtelseformer, hustyper och lägenhetsstorlekar följer en blandad befolkningssammansättning i bostadsområden, på daghem och i skolor³².

Forskning om blandat boende har framförallt gjorts

i USA, Storbritannien, Australien och Nederländerna. I dessa länder är motivet bakom dessa åtgärder relativt likartat; målet är att öka integrationen mellan olika socioekonomiska och etniska befolkningsgrupper. Metoderna för att åstadkomma detta skiljer sig dock åt. I USA har åtgärderna i större omfattning riktats till individer genom så kallade Moving to opportunity programmes. Med olika grad av frivillighet flyttas socioekonomiskt svaga hushåll till andra bostadsområden. Detta för att ge dem ett nytt socialt sammanhang. Både i Australien och i Europa har dessa åtgärder i större omfattning riktats till bostadsområden i stället för hushåll. De internationella studier som gjorts av resultaten både stödjer och motsäger att blandade boendeformer och ett blandat boende ger positiva effekter för ökad integration. I Sverige finns få genomförda studier av social blandning och dess möjligheter. Några nya studier har dock initierats under de senaste tre åren.

Social blandning i bostadsområden blev ett nationellt politiskt mål i Sverige under 1970-talet³³. Det svenska motivet bakom detta skiljer sig inte från det internationella målet om att skapa ökad integration och minskad boendesegregation. Däremot har metoderna och målgruppen delvis varit andra. I Sverige har denna politik varit generell, det vill säga den har inte riktats till vissa befolkningsgrupper. Till skillnad från några av de amerikanska initiativen har det i Sverige även funnits en idé om frivillighet bakom åtgärderna³⁴.

En av nackdelarna, med försök att blanda boendeformer, som nämnts inom forskningen är att omstrukturering i bostadsstocken ofta innebär att dyrare bostäder ska byggas i bostadsområden vars befolkning karaktäriseras av en låg socioekonomisk position. Ett sådant ensidigt tänkande påvisade den holländska staten. För att minska boendesegregation ville den holländska regeringen skapa bostadsområden bebodda både av socioekonomiskt starka som svaga hushåll. Detta innebar emellertid inte att billigare hyresbostäder skulle byggas i mer attraktiva och efterfrågade delar av staden utan att dyrare bostäder skulle byggas i mindre attraktiva bostadsområden. I det holländska fallet innebar detta att låginkomsthushållen fick färre alternativ på bostadsmarknaden. Frågan är om problemen verkligen löses genom en fokusering på de bostadsområden där det finns störst problem och om dessa bostadsområden någonsin kommer att bli attraktiva för personer med högre inkomster³⁵. Det holländska fallet belyser betydelsen av

att det även i fråga om blandade boendeformer och ett blandat boende är viktigt att tänka utifrån ett övergripande rumsligt perspektiv, exempelvis utifrån hela staden, hela kommunen eller hela regionen.

Därutöver har en studie visat att åtgärder avsedda att blanda olika befolkningsgrupper inte på kort sikt kan förväntas medföra intensiva kontakter mellan gamla och nya boende. Däremot kan omstruktureringen medföra att befintliga sociala strukturer bryts upp. Isolering blir då mer troligt än utveckling av nya sociala nätverk³⁶. Att intensiva kontakter inte kan förväntas behöver möjligtvis inte vara ett problem om det är så att även de svaga sociala kontakterna kan bidra till ökad samhällsintegration, exempelvis i form av ökade möjligheter på arbetsmarknaden.

Ett viktigt argument för att försöka skapa bostadsområden med blandade boendeformer och blandad befolkning är förekomsten av grannskapseffekter; individens socioekonomiska omgivning har visat sig ha betydelse för dennes framtida socioekonomiska karriär³⁷.

I samband med diskussionen om grannskapseffekter är det angeläget att fråga sig vad bostadsområdet har för social betydelse för människor i dag. Flera av oss har kanske vårt viktigaste och närmaste umgänge i andra delar av staden och inverkan av grannskapseffekter har visat sig särskilt stor för de som har ett lokalt avgränsat socialt nätverk och för de som bor i ett bostadsområde under en längre tid³⁸. Flera boende i de utsatta bostadsområdena kan just därför vara bland dem som drabbas negativt av grannskapseffekter. En stor andel av befolkningen i dessa bostadsområden är arbetslösa, de tillhör således den befolkningsgrupp som brukar sägas vara bland de som har det rumsligt mest begränsade rörelsemönstret. Många av dessa bostadsområden är dessutom barnrika. Även barn har ofta ett lokalt avgränsat rörelsemönster. Dessa bostadsområden ligger dessutom ofta en bit utanför den centrala staden vilket i sig kan begränsa rörelsemönstret och minska tillgängligheten.

Vid försök till skapande av blandade boendeformer och ett blandat boende i bostadsområden är det viktigt att tänka på alla tre aspekter: hustyper, boendeyta och upplåtelseform, och det övergripande geografiska perspektivet. Boendekarriärer följer ofta livscykeln vilket gör kombinationer av samtliga tre ovan nämnda faktorer nödvändiga. För att människor ska kunna göra boendekarriär är det inte tillräckligt med olika upplåtelseformer inom ett bostadsområde.

VILKEN ROLL KAN OCH BÖR ETT BOSTADSFÖRETAG HA?

En intressant och relevant fråga är vilken roll ett bostadsföretag kan och bör ha för att minska segregation och öka integration. Segregations- och integrationsfrågorna är komplexa och berör näst intill samtliga samhällssektorer, inklusive bostadssektorn. I detta stycke dras de tidigare resonemangen samman och teman som har betydelse för bostadssektorns, och de allmännyttiga bostadsbolagens, framtida arbete med segregations- och integrationsfrågor presenteras och diskuteras. Boendet spelar en viktig roll både för att motverka segregation och för att skapa integration; boendet är dels en viktig del av människors vardagsliv och dels kan boendet vara en länk till andra delar av samhället, utan ordnade boendeförhållanden kan det till exempel vara svårt att få eller att sköta ett arbete³⁹. Utifrån segregations- och integrationsfrågornas samhälls-omfattande karaktär och boendets centrala betydelse är det viktigt att bostadsföretag engagerar sig i dessa sakfrågor. Av betydelse för bostadsföretagens engagemang är i sin tur formuleringar och innehåll i ägardirektiven⁴⁰.

Boende och boendemiljö samt boendeinflytande

Ett bra boende och en välfungerande boendemiljö ökar livschanserna för de boende i ett bostadsområde och kan därmed bidra till att motverka boendesegregation och öka samhällsintegration. Det finns stora skillnader mellan olika bostadsområdets attraktivitet och kvaliteter; bostadsområden ger olika möjlighetsstrukturer. Faktorer som påverkar det faktiska och det upplevda boendet och boendemiljön är bland annat bostädernas kvalitet, graden av trångboddhet, offentlig och privat service, kommunikationer, tillgänglighet, trygghet, sociala nätverk och inflytande. Även bemötande och attityder hos bostadsföretaget, bland de boende i bostadsområdet och bland de boende utanför det aktuella bostadsområdet påverkar förhållandena⁴¹.

Flera av ovan nämnda faktorer är direkt relaterade till bostadsföretagens verksamhet, exempelvis bostädernas kvalitet, trångboddhet och inflytande. Hyresrätten har karaktäriserats av att de boende haft ett indirekt inflytande över sitt boende och sin boendemiljö, i vissa fall gäller detta fortfarande. Graden av inflytande över det egna boendet är beroende av bostadsföretagens arbetssätt⁴². Bostadsföretagen har här en viktig roll att spela. Andra, av de ovan

nämnda faktorerna, påverkar bostadsföretagen indirekt. I dessa fall blir samverkan med olika aktörer viktigt för möjligheten till förbättring. Det kan till exempel handla om förbättrad service i anslutning till bostadsområdet eller arbete för bättre kommunikationer och tillgänglighet som Katarina Ahlqvist beskrev i exemplet från Gårdsten.

Samverkan

Samverkan med andra aktörer anses bland bostadsbolagens representanter vara avgörande för att segregationen ska kunna minskas och integrationen ökas. Kommunen som ägare av bostadsbolagen och som ansvarig för sociala frågor ses som en mycket viktig samverkanspart. Ytterligare samverkansparter är hyresgästföreningen och andra föreningar, olika religiösa institutioner, polisen, skolan, Migrationsverket samt arbetsförmedlingen. Vissa av bostadsbolagen engagerar sig och tar initiativ i de flesta frågor som berör ett bostadsområde som samhällelig arena. Det kan handla om skolfrågor, sociala frågor, arbetsmarknadsfrågor och trafikfrågor. Inom andra bostadsbolag begränsas verksamheten till sakområden där de ser sig ha ett uttalat ansvar och som direkt berör själva boendet.

I flera av de exempel som belyses i rapporten resoneras om vad ett bostadsbolag bör och inte bör göra, det vill säga gränserna för den egna verksamheten och gränsdragningen i förhållande till andra aktörers ansvarsområden. Det handlar dels om frågan ifall bostadsföretagen främst ska ägna sig åt fastighetsförvaltning och åtaganden som har direkt med själva boendet att göra, eller om de ska ta ett vidare samhälleligt ansvar. Vad som då måste definieras är vilka sakfrågor som ska anses vara direkt relaterade till boendet; är exempelvis trygghet och sysselsättning boenderelaterade sakfrågor? Dels handlar det om att bostadsföretagen inte kan styra över vissa faktorer som påverkar bostadsområden, som skolor, barnomsorg, polisiär planering och kommunikationer. I dessa sakfrågor blir det därför extra viktigt att samverka med andra samhällsaktörer för att förbättra den egna situationen. I rapportens exempel beskrivs samverkan som ett nödvändigt inslag i bostadsföretagens arbete. I en av Boverkets rapporter påpekas att bostadsföretagen kan vara en ”spindel i nätet” med kontakter både mot andra bostadsföretag och mot andra kommunala verksamheter samt mot de boende ⁴³. Att upprätta samverkan med andra aktörer på bostadsmarknaden, exempelvis de privata hyresvärdarna, är också värdefullt, inte minst för att öka

samverkan kring och dessa aktörers engagemang för sociala frågor.

Inom vilka sakområden ska då bostadsföretagen ta initiativ till samverkan? Denna fråga kan framstå som mindre relevant om man betraktar samverkan som ett sätt att lösa olika aktörers gemensamma problem. Arbete i samverkan handlar om att uppnå en kollektiv nytta som varken kan åstadkommas av offentliga eller icke-offentliga aktörer i deras enskilda strävanden ⁴⁴. Om ett bostadsföretag identifierar problematiska förhållanden som påverkar deras verksamhet, vare sig det direkt eller indirekt har med boendet att göra, så borde det endast ses som positivt att ett bostadsföretag tar initiativ till samverkan för att lösa dessa. Bostadsföretagen kan inte ensamma lösa alla problem, men de kan initiera, samordna och driva förändringsprocesser där flera aktörer deltar ⁴⁵.

Att knyta an till det omgivande samhället och regionalt arbete

I flera av exemplen beskrivs ett lokalt utvecklingsarbete. Arbetet för att motverka segregation och öka integration riktas ofta till en avgränsad geografisk enhet, i de flesta fall bostadsområdet. Detta kan vara naturligt utifrån bostadsbolagens perspektiv då deras bostadsbestånd begränsar sig till vissa delar av städer eller kommuner.

Det lokala utvecklingsarbetet är nödvändigt, men det är endast en del av arbetet för att minska segregation och öka integration. För att komma till rätta med dessa frågor är det också nödvändigt att arbeta på en övergripande geografisk skalnivå. Det kan handla om ett stads-, kommun- eller regionövergripande arbete, men det kan även handla om ett arbete mellan städer eller mellan kommuner. Ett sådant arbete är viktigt med tanke på att det här handlar om relationella frågor; det handlar om relationer mellan bostadsområden och mellan människor. Att inte enbart rikta arbetet mot ett urval bostadsområden, utan även knyta an till det omliggande samhället är avgörande ⁴⁶. Det kan handla om att förbättra kommunikationer och service, göra bostadsområdet attraktivt, öka tillgängligheten, locka dit människor, skapa mötesplatser och skapa en positiv mental bild av bostadsområdet.

Ett geografiskt övergripande perspektiv i detta arbete är även viktigt då vissa bostadsbolags fastighetsbestånd har stark anknytning till en bostadsmarknadsregion vars avgränsning inte stämmer överens med kommunens

administrativa avgränsning. Som påtalades i exemplet från Botkyrka så är AB Botkyrkabyggens bostadsområden en del av Stockholmsregionens bostadsmarknad och borde därför också innefattas i regionen då segregations- och integrationsfrågor diskuteras. Att se över regler för uthyrning så att boende inte låses in i ett bostadsområde är en eftersträvarsvärd idé. Sådana regler har utarbetats i Göteborg vilket kort beskrevs tidigare i rapporten.

Frågornas relationella karaktär betyder även att samverkan borde ske på en stadsövegripande, kommunal eller regional nivå där aktörer involveras som tillsammans omfattar ett geografiskt område större än bostadsområdet. Något att fundera över är om bostadsföretagens organisation kan föras upp på en stadsövergripande eller en regional nivå så att arbetet kan samordnas mellan olika bostadsföretag och mellan olika typer av bostadsområden. Arbetet med segregation och integration skulle då kunna underlättas och effektiviseras.

Att bygga ett varumärke, skapa attraktivitet och arbeta med attityder

I exemplet från Botkyrka lyfter AB Botkyrkabyggens VD fram deras arbete med att bygga ett varumärke och att skapa attraktivitet. AB Botkyrkabyggens VD betonar att det i dag arbetas för lite med sådana aspekter. Bostadsområden måste göras attraktiva och hyresvärdarna måste skapa sig ett gott rykte. Människor som står i färd med att flytta ska se hyresvärden och bostadsområdet som attraktiva alternativ. Detta arbete har för AB Botkyrkabyggen även innefattat identifiering av intressanta målgrupper. Att identifiera målgrupper underlättar hyresvärdens möjligheter att göra sig attraktiv då undersökningar av den identifierade gruppens boendepreferenser kan genomföras. Det blir lättare att veta vad kunden vill ha.

Arbete för att skapa attraktivitet och påverka attityder är nära sammankopplat med åtgärder för att minska stigmatisering. Stigmatisering har i rapporten beskrivits som en central och problematisk del av segregations- och integrationsfrågorna. Stigmatisering skapas ofta genom utomståendes föreställningar och berättelser om ett bostadsområde. Externa faktorer påverkar således bostadsområden och de som bor på den aktuella platsen. Även stigmatisering anknyter således till det omgivande samhället. Som tidigare nämnts har attityder hos bostadsföretagen, hos andra aktörer på bostadsmarknaden, hos de boende och

hos människor i det omgivande samhället betydelse för stigmatisering. Att arbeta mot stigmatisering är viktigt för att minska segregation och öka integration.

Att arbeta med attityder hos den egna personalen inom bostadsföretag är också av stor betydelse eftersom dessa gör urvalet av hyresgäster och boende med små resurser därmed är beroende av dessa fastighetsägare för att få tillgång till bostadsmarknadens utbud ⁴⁷.

Befolkningsgruppers möjligheter på bostadsmarknaden

I dag finns problem med en segregerad och segmenterad bostadsmarknad där vissa befolkningsgrupper har svårigheter att få tillträde till bostadsmarknaden och att göra boendekarriär vilket ökar riskerna för marginalisering ⁴⁸. Människors ekonomi kommer alltid att påverka möjligheten till vilket boende denne kan ha. Viktigt är dock att alla behandlas lika på bostadsmarknaden. För allmännyttiga bostadsföretag innebär det ett arbete med regelverk och attityder hos den egna personalen så att exempelvis diskriminering motverkas. Även olika befolkningsgruppers möjlighet att göra boendekarriär kan förbättras, eventuellt genom att blanda boendeformer. Något som utvecklas här nedan.

Att arbeta för blandade boendeformer, ett blandat boende och förbättrade möjligheter till boendekarriär

Den svenska bostadsmarknaden är i hög grad segmenterad och vissa bostadsområden domineras av en upplåtelseform. Detta bidrar till boendesegregationen. För att försöka minska boendesegregationen, motverka grannskapseffekter och öka möjligheten till boendekarriär inom en del av staden kan bostadsmarknadens aktörer arbeta för en ökad blandning av upplåtelseformer, boendestorlekar och hustyper.

I dag finns dock inga forskningsresultat som, av sådana åtgärder, påvisar entydiga positiva eller negativa effekter för minskad segregation och ökad integration. Viktigt då denna form av åtgärder diskuteras är dock att inte endast öka blandningen i de bostadsområden som i dag beskrivs som utsatta. Detta kan leda till minskade möjligheter på bostadsmarknaden för de befolkningsgrupper som har en låg socioekonomisk position, vilket beskrevs ovan. Eftersom segregations- och integrationsfrågan är relationell är det viktigt att arbeta med det blandade boendet utifrån

ett övergripande geografiskt perspektiv. Även här behövs således ett stadsövergripande, kommunalt eller regionalt tänkande.

Kvarboende i de utsatta bostadsområdena skulle kunna öka om det fanns möjlighet till boendekarriär i det egna bostadsområdet. Om boendekarriären innebär köp av bostad är det dock nödvändigt att boende i utsatta bostadsområden, som inte sällan har sämre ekonomiska förutsättningar, får tillgång till kapital. För att skapa ökade möjligheter till boendekarriär i utsatta bostadsområden och på så vis åstadkomma ökat kvarboende föreslås ibland omvandling till äganderätter eller bostadsrätter på dessa platser. För att veta om detta skulle kunna vara en lösning och ge ovan nämnda effekt måste vi dock veta vad potentiella boende har för boendepreferenser. Som påpekades ovan behövs därför

boendepreferensstudier för att öka kunskapen om vad olika kundgrupper vill ha för att därmed kunna skapa det attraktiva boendet. Sådana studier bland personer med olika etniskt ursprung skulle ge ett bra underlag för utformning av åtgärder som ger positiva effekter.

Det kan dock vara på sin plats att påpeka att det i städer oftast finns mindre attraktiva bostadsområden. Vissa av dessa kan ha rollen som genomgångsområden dit nykomlingar flyttar för att snart ta sig vidare till annat boende inom staden eller regionen. Det som måste diskuteras är hur man ska se på sådana bostadsområden, deras roll i staden och vilka nivåer av omflyttning som kan accepteras. Kanske utgör dessa bostadsområden rent av en del av integrationsprocessen. Viktigt är dock att de som bor kvar i bostadsområdena inte drabbas av negativa inläsningseffekter.

24. Andersson, R. (1998) Socio-spatial Dynamics: Ethnic Divisions of Mobility and Housing in Post-Palme Sweden. *Urban Studies*, Vol. 35, Nr. 3, s. 397–428; s. 423.

25. Palander, C. (2006), s. 198.

26. Andersson, R. & Molina, I. (1995) *Etnisk boendesegregation i teori och praktik*. Arbetsrapport nr. 12, Kulturgeografiska institutionen, Uppsala universitet. s. 15, Andersson, R. (1998), s. 408 samt Lindberg, G. (1991) Immigrant Housing Patterns in Sweden. I Huttman, E. D. (red.) *Urban housing. Segregation of Minorities in Western Europe and the United States*. Duke University Press.

27. Bråmås, Å. (2006) *Studies in the Dynamics of Residential Segregation*. Geografiska regionstudier nr. 67. Kulturgeografiska institutionen, Uppsala universitet samt Bråmås, Å. (2006) White flight? The production and reproduction of immigrant concentration areas in Swedish cities, 1990–2000. *Urban studies*, Vol. 43, Nr. 7, s. 1127–1146.

28. Se exempelvis Andersson, E. (2001) *Från Sorgedalen till Glädjehöjden – omgivningens betydelse för socioekonomisk karriär*. Geografiska regionstudier nr. 44. Kulturgeografiska institutionen, Uppsala universitet.

29. Visade sig exempelvis under en diskussion vid ett referensgruppsmöte inom projektet ”Att förhindra diskriminering”. Mötet ägde rum på SABO i Stockholm, 2006-11-08.

30. Palander, C. (2006), s. 172f och 179ff.

31. Föredrag av Emma Holmqvist och Zara Bergsten, doktorander i kulturgeografi vid Institutet för bostads- och urbanforskning, Uppsala universitet. SABO 2006-11-27 samt Holmqvist, E. & Bergsten, Z. (kommande 2007) *Blanda olika befolkningsgrupper – fortfarande en målsättning? En undersökning av kommunala planeringsavdelningars och allmännyttiga bostadsbolags planeringsmål och strategier*. Institutet för bostads- och urbanforskning, Uppsala universitet.

32. Andersson, R. & Molina, I. (1995), s. 9.

33. Föredrag av Emma Holmqvist och Zara Bergsten, SABO 2006-11-27.

34. Föredrag av Emma Holmqvist och Zara Bergsten, SABO 2006-11-27.

35. van Kempen & Priemus (1999) Undivided Cities in the Netherlands: Present Situation and Political Rhetoric. *Housing Studies*, Vol. 14, Nr. 5, s. 641–658; s. 653ff.

36. van Kempen (2003) Shared Neighbourhoods in Divided Cities? On the Role of Neighbourhoods and Social Cohesion in a Globalizing world. Paper presenterat på ENHR-konferensen *Comparing between “transitional” and “developed” urban and housing models*, Tirana 26–28 maj 2003. s. 14.

37. Andersson, E. (2004) From Valley of Sadness to Hill of Happiness: the Significance of Surrounding for Socio-economic career. *Urban Studies*, Vol. 41, Nr. 3, s. 641–660; s. 656 samt Andersson, E. (2001), s. 193 och 201.

38. Friedrich, J. (1996) Context Effects of Poverty Neighbourhoods and Residents. I Vestergaard, H. (red.) *Housing in Europe*, Housing Research Conference in Denmark, ENHR. Konferensen “Housing and European Integration”, 26–31 augusti 1996, Helsingör, Danmark.

39. Boverket (2005a) *Välkommen till bostadsmarknaden! En lägesrapport om integration*. Boverket, Karlskrona. s. 93.

40. Se exempelvis Palander, C. (2006), s. 219f.

41. Boverket (2005a), s. 96 samt Boverket (2004), s. 45 och 48.

42. Boverket (2004), s. 44.

43. Boverket (2005b) *En hel stad. Om lokala insatsers betydelse för integration i boendet*. Boverket, Karlskrona. s. 73.

44. Stoker, G. (1998a) Public-Private Partnerships and Urban Governance. I Pierre, J. (red.) *Partnerships in Urban Governance: European and American Experience*. New York Palgrave Macmillan samt Stoker, G. (1998b) Governance as theory: five propositions. *International Social Science Journal*, Vol. 50, Nr.155, s. 17-28.

45. Boverket (2005b), s. 73.

46. Se exempelvis Palander, C. (2006).

47. Boverket (2004), s. 42f.

48. Boverket (2004), s. 40.

FRÅGESTÄLLNINGAR UTIFRÅN RAPPORTEN

✿ Erbjuder allmännyttan i dag boende för alla?

✿ Ska allmännyttan i framtiden erbjuda boende för alla?
... om, ja: vad betyder detta i praktiken?
... om, nej: hur ska ett alternativt mål se ut och hur ska detta praktiskt genomföras?

✿ Har allmännyttan ett vidare samhälleligt ansvar?

✿ Hur ska allmännyttan förhålla sig till segregation och integration? Vad innebär dessa samhällsföreteelser? Kan problem identifieras? Vilka problem kan identifieras? Hur ska problemen beskrivas?

✿ Vilken roll ska bostadsbolagen ha i arbetet för att motverka boendesegregation?

✿ Om bostadsbolagen ska arbeta med att motverka boendesegregationen, hur ska detta arbete konkretiseras och genomföras?

✿ Vilken roll ska bostadsbolagen ha i arbetet för att främja integration?

✿ Om bostadsbolagen ska arbeta med att främja integration, hur ska detta arbete konkretiseras och genomföras?

✿ Kan ägardirektiv formuleras på ett sådant sätt att arbetet med dessa sakfrågor gynnas? Hur?

✿ Hur kan arbetet mot segregation och integration utformas på olika geografiska nivåer?
- lokalt
- stadsövergripande
- kommunalt
- regionalt
- nationellt

✿ Hur påverkar bostadsföretagens regler och arbetssätt utvecklingen av segregation och integration? Vad kan och bör göras?

✿ Hur kan bostadsföretag arbeta för att skapa relationer mellan olika bostadsområden i städer och mellan människor från olika befolkningsgrupper?

✿ Hur kan bostadsbolagen arbeta mot stigmatisering av bostadsområden och boende?

✿ Är det en bra idé att blanda boendeformer och försöka skapa ett blandat boende?
.... om ja: hur kan allmännyttan nå ett sådant mål?

✿ Ska allmännyttiga bostadsbolag ta initiativ till samverkan? Inom vilka sakområden?

✿ Vilka aktörer är viktiga att samverka med för att nå resultat?

✿ Hur skulle en samverkan på en annan nivå än den lokala kunna utvecklas? Vilken nivå är relevant (stad, kommun, region, nationellt)? Vilka aktörer är då viktiga att etablera samverkan med?

✿ Finns något att vinna på att organisera bostadsbolag på en stadsövergripande eller regional nivå?

SAMMANFATTNING

I dag har den ökande boendesegregationen och den dåliga integrationen kommit att bli några av de mest aktuella samhällsfrågorna. I den allmänna samhällsdebatten pekas dessa ofta ut som två av våra allvarligaste samhällsproblem. Människor kan i dag bo nära varandra – i samma stad, eller ibland på olika sidor av en väg – men ändå leva under helt olika villkor och aldrig träffas i det vardagliga livet; så nära, men ändå så långt ifrån varandra.

Fokus i segregationsdebatten har ofta hamnat på de storskaliga bostadsområden som byggdes under miljonprogrammet i storstädernas ytterområden, även om segregation är en större fråga som omfattar alla bostadsområden och alla boende i städerna. Den framtidsoptimism som präglade tidsandan och miljonprogrammets mål om förbättrade boendeförhållanden återger alltså en annan bild än den som vanligtvis skildras i dag. Denna stigmatisering är en viktig del av segregationsprocessen som även försvårar integrationsprocessen.

Rapporten handlar om boendesegregation och integration i det svenska samhället och de kommunala bostadsbolagens roll. Hur har bostadsbolag i olika delar av landet hanterat dessa frågor? Och vad är deras roll i arbetet för att förbättra förhållandena?

Inledningsvis ägnas visst utrymme åt att klargöra betydelsen av de två begreppen segregation och integration samt hur dessa två begrepp förhåller sig till varandra. I rapporten lyfts ett antal exempel fram som belyser de kommunala bostadsbolagens arbete med segregations- och integrationsfrågor. Både arbetet på större och mindre orter, i större och mindre bostadsbolag, åskådliggörs. De bostadsbolag som här utgör exempel är Bostads AB Vätterhem, AB Botkyrkabyggen, Gårdstensbostäder, MKB Fastighets AB och Skelleftebostäder AB (Skebo). Sist i rapporten följer en sammanfattande diskussion där resonemangen dras samman och där intressanta frågor som följer av ovan nämnda exempel diskuteras.

Frågor som diskuteras handlar om allmännyttans uppgift att erbjuda boende för alla, frivillighet och tvång som drivkrafter bakom boendesegregationen, den socioekonomiska segregationen i förhållande till den etniska, det blandade boendet som en lösning på problemen samt vilken roll ett bostadsföretag kan och bör ha i arbetet för

att motverka segregation och främja integration. I den sista delen som behandlar bostadsföretagens roll presenteras och diskuteras teman som är viktiga för bostadssektorns, och de allmännyttiga bostadsbolagens, framtida arbete med segregations- och integrationsfrågor.

Utifrån segregations- och integrationsfrågornas samhällsomfattande karaktär och boendets centrala betydelse är det viktigt att bostadsföretag engagerar sig i dessa sakfrågor. Av betydelse för bostadsföretagens engagemang är i sin tur formuleringar och innehåll i ägardirektiven. De teman som presenteras och diskuteras inför det framtida arbetet är:

- ✿ Boende och boendemiljö samt boendeinflytande
- ✿ Samverkan
- ✿ Att knyta an till det omgivande samhället och regionalt arbete
- ✿ Att bygga ett varumärke, skapa attraktivitet och arbeta med attityder
- ✿ Befolkningsgruppers möjligheter på bostadsmarknaden
- ✿ Att arbeta för blandade boendeformer, ett blandat boende och förbättrade möjligheter till boendekarriär

REFERENSER

REFERENSER I RAPPORTENS INLEDNING OCH SAMMANFATTANDE DISKUSSION:

Andersson, E. (2001) *Från Sorgedalen till Glädjehöjden – omgivningens betydelse för socioekonomisk karriär*. Geografiska regionstudier nr. 44. Kulturgeografiska institutionen, Uppsala universitet.

Andersson, E. (2004) From Valley of Sadness to Hill of Happiness: the Significance of Surrounding for Socio-economic career. *Urban Studies*, Vol. 41, Nr. 3, s. 641–660.

Andersson, R. (1998) Socio-spatial Dynamics: Ethnic Divisions of Mobility and Housing in Post-Palme Sweden. *Urban Studies*, Vol. 35, Nr. 3, s. 397–428.

Andersson, R. (2000) Karriärernas geografi – en fråga om arv och miljö. I Berger, S. (red.) *Det nya samhällets geografi*. Uppsala Publishing House, Uppsala.

Andersson, R. & Molina, I. (1995) *Etnisk boendesegregation i teori och praktik*. Arbetsrapport nr. 12, Kulturgeografiska institutionen, Uppsala universitet.

Bengtsson, B. (2004) Föreningsliv, makt och integration – ett inledande perspektiv. I Bengtsson, B. (red.) *Föreningsliv, makt och integration*. Ds 2004:49. Elanders Gotab AB, Stockholm.

Berg, Kristian (1999) Det stora bostadsbyggandet – bakgrund och förutsättningar. I Hall, Thomas (red.) *Rekordåren – en epok i svenskt bostadsbyggande*. Boverket.

Boverket (2004) *Integration och segregation i boendet – begrepp och indikatorer*. Boverket, Karlskrona.

Boverket (2005a) *Välkommen till bostadsmarknaden! En lägesrapport om integration*. Boverket, Karlskrona.

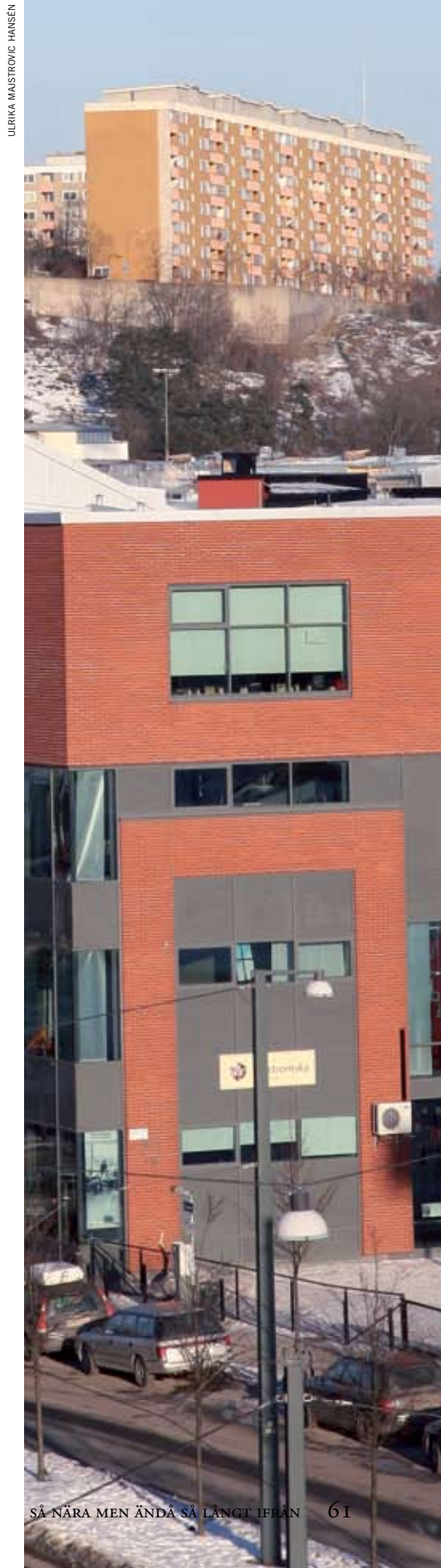
Boverket (2005b) *En hel stad. Om lokala insatsers betydelse för integration i boendet*. Boverket, Karlskrona.

BråmÅ, Å. (2006) *Studies in the Dynamics of Residential Segregation*. Geografiska regionstudier nr. 67. Kulturgeografiska institutionen, Uppsala universitet.

BråmÅ, Å. (2006) White flight? The production and reproduction of immigrant concentration areas in Swedish cities, 1990–2000. *Urban studies*, Vol. 43, Nr. 7, s. 1127–1146.

Deurloo, M. C. & Musterd, S. (1998) Ethnic Clusters in Amsterdam, 1994–96: A Micro-area Analysis. *Urban Studies*, Vol. 35, Nr. 3, s. 385–396.

Engels, F. *The Condition of the Working-class in England in 1844*. Finns utgiven som “Penguin classics” med förord av Kiernan: Penguin books, Harmondsworth (1987).



ULRIKA MAISTROVIC HANSEN

Ericsson, Urban, Molina, Irene & Ristilammi, Per-Markku (2000) *Miljonprogram och media. Föreställningar om människor och förorter*. Riksantikvarieämbetet och Integrationsverket.

Friedrich, J. (1996) Context Effects of Poverty Neighbourhoods and Residents. I Vestergaard, H. (red.) *Housing in Europe*, Housing Research Conference in Denmark, ENHR. Konferensen "Housing and European Integration", 26–31 augusti 1996, Helsingör, Danmark.

Föredrag av Emma Holmqvist och Zara Bergsten, doktorander i kulturgeografi vid Institutet för bostads- och urbanforskning, Uppsala universitet. SABO 2006-11-27.

Holmqvist, E. & Bergsten, Z. (kommande 2007) *Blanda olika befolkningsgrupper – fortfarande en målsättning? En undersökning av kommunala planeringsavdelningars och allmännyttiga bostadsbolags planeringsmål och strategier*. Institutet för bostads- och urbanforskning, Uppsala universitet.

Lindberg, G. (1991) Immigrant Housing Patterns in Sweden. I Huttman, E. D. (red.) *Urban housing. Segregation of Minorities in Western Europe and the United States*. Duke University Press.

Nationalencyklopedin (1990), band 3, uppslagsord: Bostadspolitik. Bokförlaget Bra Böcker.

Palander, C. (2006) *Områdesbaserad politik för minskad segregation – en studie av den svenska storstadspolitiken*. Geografiska regionstudier nr. 66. Kulturgeografiska institutionen, Uppsala universitet.

Peach, C. (1996) Does Britain have ghettos? *Transactions of the Institute of British Geographers*, Vol. 21, Nr. 1, s. 216–235.

Stoker, G. (1998a) Public-Private Partnerships and Urban Governance. I Pierre, J. (red.) *Partnerships in Urban Governance: European and American Experience*. New York Palgrave Macmillan.

Stoker, G. (1998b) Governance as theory: five propositions. *International Social Science Journal*, Vol. 50, Nr.155, s. 17–28.

van Kempen (2003) Shared Neighbourhoods in Divided Cities? On the Role of Neighbourhoods and Social Cohesion in a Globalizing world. Paper presenterat på ENHR-konferensen *Comparing between "transitional" and "developed" urban and housing models*, Tirana 26–28 maj 2003.

van Kempen & Priemus (1999) Undivided Cities in the Netherlands: Present Situation and Political Rhetoric. *Housing Studies*, Vol. 14, Nr. 5, s. 641–658.

Vidén, Sonja & Lundahl, Gunilla (1992) *Miljonprogrammets bostäder: bevara – förnya – förbättra*. Byggforskningsrådet.

REFERENSER I EXEMPLET RÅSLÄTT – BOSTADS AB VÄTTERHEM:

Bargel, Anette (2006) *Från vanrykte till toppranking*. Artikel i tidskriften Bofast 9/2006.

Jobb i stället för bidrag 100 jobben. Slutrapport med utvecklingstankar. Etapperna 1–5 961115-040930.

Kommunalsrådssyttrande, Dnr 1996.372 130. *Lokal mobilisering för att bryta segregation, skapa integration och bygga ett starkare nätverk i bostadsområdet Råslätt som genrellt arbetssätt även för andra bostadsområden*.

Musterd, Sako & van Kempen Ronald (2005): *Large Housing Estates in European Cities. Opinions of residents on recent developments*. Restate report 4 k, Faculty of Gesciences, Utrecht University, The Netherlands, 2005.

Seminarium i Råslätt, arrangerat av SABO i samverkan med Bostads AB Vätterhem och Jönköpings oktober 2006.

Öresjö, E. (2006) *Konsten att dra åt samma håll*. SABO, Stockholm.

REFERENSER I EXEMPLET BOTKYRKA – AB BOTKYRKABYGGEN:

Intervju med Ulf Nyqvist, VD AB Botkyrkabyggen, 2006-11-14.

Internetkälla: www.botkyrka.se, 2006-11-15.

Internetkälla: www.botkyrkabyggen.se, 2006-11-14.

SKELLEFTEÅ

— SKELLEFTEBOSTÄDER AB

AB(SKEBO)

- Mottagningen och den kommunala integreringen består av:

✿ Personlig kontakt med Integrationsverkets bosättningsavdelning för planering av mottagning

✿ Mottagning och möte av flyktingar vid flygplatsen

✿ Tillfällig inkvartering i genomgångsbostäder tills eget bostadskontrakt kan undertecknas

✿ Registrering av folkbokföringen

✿ Anmälan till hälsoundersökning

✿ Anmälan till grundskola och gymnasium

✿ Anmälan till SFI-undervisning (vuxna)

✿ Ansökan om bosättningslån från CSN

✿ Medhjälp vid möbelköp

✿ Information om den nya bostadsorten, kommunen

✿ Sverigeinformation (statsskick, lagar etc.)

✿ Trepårtssamtal med SFI, Arbetsförmedling och flyktingmottagningen, kartläggning av flyktingarnas skol- och utbildningsbakgrund

✿ ISA, är ett introduktions och samverkansavtal mellan den lokala arbetsförmedlingen, SFI-undervisningen samt kommunens flyktingmottagning för att klarlägga flyktingars och invandrares behov av åtgärder för att erhålla arbete.

✿ Fritidsaktiviteter i kommunen (sport, idrott m.m.)

✿ Förmedlar kontakter med föreningslivet med utgångspunkt av personliga intressen

UPPDRAGET TILL DELSTUDIEN

OM INTEGRATIONEN OCH

SEGREGATIONEN

Med integration avses i detta sammanhang att olika människor eller grupper av människor genom en ömsesidig process förenas till en enhet och även resultatet av denna process. Enheten är i detta fall samhället och integration handlar alltså både om samhällets utveckling och om dess tillstånd. Integration skiljer sig från assimilation, som innebär att en grupp anpassar sig till en annan.

Segregation innebär en fysisk åtskillnad mellan befolkningsgrupper. Boendesegregation handlar därmed om att olika befolkningsgrupper bor åtskilda. Även detta begrepp kan avse såväl processen som resultatet.

Det finns en relation mellan begreppen integration och segregation, men de är alltså inte varandras motsats. Segregation kan vara ett uttryck för bristande integration, men den rumsliga åtskillnad som segregation innebär leder inte nödvändigtvis till bristande integration i samhället. Det är inte heller säkert att en ökad samhällelig integration leder till att segregationen upphör eller minskar.

De allmännyttiga företagen har på olika sett bidragit till integrationen. Det har bland annat handlat om att erbjuda ett bra boende, att informera och utbilda hyresgäster om boende, att tydliggöra hyresgästens rättigheter och skyldigheter samt att respektera hyresgästerna och bygga goda kundrelationer. Även andra åtgärder som t.ex. kulturverksamhet, självförvaltning, sommarkolonier och arbetsförmedling har bidragit till integrationen.

De allmännyttiga bostadsföretagen har alltsedan starten haft rollen som sådan att motverka segregation genom att erbjuda bostäder till alla. Det handlade i början främst om den socioekonomiska segregationen som med tiden genom samhällsutvecklingen kommit att till stor del förenas med

etnisk segregation. Ibland framförs kritik som går ut på att allmännyttan inte har lyckats så bra med detta – i beståndet bor generellt sett de med lägst inkomster och lägst utbildning samt den största andelen med utländsk bakgrund. Å andra sidan kanske segregationen skulle vara än mer omfattande om allmännyttan inte haft denna roll. Syftet är att diskutera vilken uppgift allmännyttan kan och bör ha när det gäller att främja integration respektive motverka segregation och hur vi ska bli bättre på att lösa denna uppgift.

Analysera allmännyttans hittillsvarande arbete för integration. Vilken roll kan och bör ett bostadsföretag ha? Vad kan göras för integrationen inom boendeområdet? I vilken utsträckning och på vilket sätt kan och bör ett bostadsföretag främja integration i en vidare bemärkelse? Var går gränsen för vad ett bostadsföretag kan och bör göra?

Analysera allmännyttans hittillsvarande arbete mot segregation. Hur väl har vi lyckats med uppgiften? Skall vi hålla kvar målet att motverka segregation? Finns det anledning att skilja på ”frivillig” och ”påtvungad” segregation – i så motto att den påtvungade ska motarbetas och den frivilliga främjas eller i vart fall inte motverkas? Kan man ha skilda förhållningssätt visavi socioekonomisk respektive etnisk segregation? Vad kan och bör företagen göra för att bryta segregationen med sikte på år 2020? Hur vill vi arbeta när vi hyr ut våra lägenheter och på vilka grunder ska dessa fördelas? Ibland hävdas det att vi inte sällan gör oss skyldiga till diskriminering när vi hyr ut lägenheter. Vad kan göras för att garantera att så inte sker?

Kan en ökad blandning av upplåtelseformer vara ett sätt att öka integrationen? Finns det några erfarenheter av detta? På vilket sätt kan upplåtelseformerna blandas i be-

fintligt bestånd utan att människor känner sig överkörda?
Finns det anledning att formulera långsiktiga strategier för
köp och försäljningar för att bidra till en större blandning
av upplåtelseformer ur ett slags kommunalt helhetsper-
spektiv? Finns det anledning att försöka bryta sambandet
mellan å ena sidan flerfamiljshus och hyresrätt och å andra
sidan småhus och äganderätt – alltså komplettera med
småhus med hyresrätt och lägenheter med äganderätt?



ULRIKA MAISTROVIC HANSEN

SÅ NÄRA, MEN ÄNDÅ SÅ LÅNGT IFRÅN

I dag har den ökande boendesegregationen och den dåliga integrationen kommit att bli några av de mest aktuella samhällsfrågorna. Människor kan i dag bo nära varandra – i samma stad, eller ibland på olika sidor av en väg – men ändå leva under helt olika villkor och aldrig träffas i det vardagliga livet; så nära, men ändå så långt ifrån varandra. Utifrån segregations- och integrationsfrågornas samhällsomfattande karaktär och boendets centrala betydelse är det viktigt att bostadsföretag engagerar sig i dessa sakfrågor.

Rapporten "Så nära, men ändå så långt ifrån" behandlar boendesegregation och integration i det svenska samhället och de kommunala bostadsbolagens roll. Hur har bostadsbolag i olika delar av landet hanterat dessa frågor? Och vad är deras roll i arbetet för att förbättra förhållandena?

Ur innehållet:

- ✿ Kort genomgång om den svenska bostadspolitik, bostadsmarknaden och boendesegregationen
- ✿ Genomgång av begrepp som segregation och integration
- ✿ Exempel från fem allmännyttiga bostadsbolag som beskriver hur de arbetat med dessa sakfrågor
- ✿ En sammanfattande diskussion där resonemang dras samman och där intressanta frågor som följer av rapportens exempel diskuteras

Frågor som diskuteras är allmännyttans uppgift att erbjuda boende för alla, frivillighet och tvång som drivkrafter bakom segregationen, den socioekonomiska segregationen i förhållande till den etniska, det blandade boendet som en lösning på problemen samt vilken roll ett bostadsföretag kan och bör ha i arbetet för att motverka segregation och främja integration. I den sista delen presenteras och diskuteras teman som är viktiga för bostadssektorns, och de allmännyttiga bostadsbolagens, framtida arbete med segregations- och integrationsfrågor.

Camilla Palander (Fil. Dr. Kulturgeografi, SABO) har sammanställt rapporten "Så nära, men ändå så långt ifrån" samt skrivit rapportens inledning och den sammanfattande diskussionen. För de exempel som presenteras i rapporten ansvarar Lars Birve (fd VD, MKB Fastighets AB), Katarina Ahlqvist (VD, Gårdstensbostäder), Ulf Nyqvist (VD, AB Botkyrkabyggen), Anders Eskilsson (Bostadskonsulent, Skelleftebostäder AB) och Ulrika Sax (Fil. Dr. Etnologi, SABO).

Den här rapporten är en av tio som utarbetats inom SABOs framtidsutredning. Rapporterna ligger till grund för arbetet med ett nytt idéprogram för SABO-företagen. Idéprogrammet behandlas på SABOs kongress i juni 2007.



SABO SVERIGES ALLMÄNNYTTIGA BOSTADSFÖRETAG

Besöksadress Vasagatan 8–10, Box 474, 101 29 Stockholm

Tel 08-406 55 00, fax 08-20 99 04, hemsida www.sabo.se, e-post info@sabo.se