

Temasession 1

Tema 1 Passande bostäder för alla – hållbar utveckling

Talare:

- Kristian Käll, Processledare social hållbarhet, Älvstranden utveckling AB, Frihamnen
- Anna Rehnvall och Sofia Granhaga, verksamhetsutvecklare Röda korset
- Jeanette Green, Gruppchef, IVL Svenska Miljöinstitutet
- Abdi Abdikadir, verksamhetsutvecklare, Hyresgästföreningen

Moderator:

- Vanja Larberg, Kulturförvaltningen, Göteborgs Stad
- Ulrika Lundquist, Processledare Jämlikt Göteborg, Göteborgs Stad

Ulrika inleder med en reflektion kring målkonflikter ur sin horisont. Stadsbyggnadskontoret under byggnadsnämnden, är van att göra komplicerade avvägningar och styrsystemet med mål- och resultatstyrning ger förvaltningar och personal större ansvar. Facket har tagit fram en skrivelse om etisk stress med hänsyn till målkonflikter; såsom att behöva jobba snabbt i planprocesser samtidigt som man förväntas göra noggranna analyser.

Bostadsförsörjning är mer än bostadsbyggande för Röda Korset

Sofia Granhaga, samordnare, och Anna Rehnvall, tematisk rådgivare, vid Svenska Röda korset, RK, möter konsekvenserna när människor saknar bostad eller har ett icke-hållbart boende. Deras ingång handlar om egenmakt och hälsa.

Målkonflikt: RK ser ökade basala behov hos nya grupper – en förändrad strukturell hemlöshet. Hur prioritera mellan olika grupper – fler kvinnor, barn och äldre – som behöver bostad? Vad ryms inom välfärdsstaten och vad ryms inom mänskliga rättigheter?

Inom Göteborg verkar RK i Tynnered, Norra Biskopsgården och Gårdsten. Här samarbetar de med stadsdelarna och andra aktörer. RK jobbar ofta i socioekonomiskt utsatta områden och skalar nu upp i mindre och medelstora städer. Längst har de arbetat i Malmö med liknande processer. I Göteborg har de en mer rådgivande roll i, då kyrkorna varit aktiva länge. Sporadiskt akuta insatser sker vintertid. RKs ungdomsförbund har frukostklubbar på skolor för elever med behov av en lugn stund på morgonen. Verksamhet finns på asylboenden och vid en nationell vårdförmedling kommer bostadsfrågor ofta upp, liksom vid ett behandlingscentrum för krigsskadade.

Hyresgästföreningen påpekar att trångboddhet finns i 20% av hushållen bland personer födda utanför Europa. Personer under 18 år drabbas mest med risk för negativa skolresultat, luftvägssjukdomar och kriminalitet.

Ombyggnation av befintliga hus för bra energistandard

Jeanette Gren, IVL, berättar om EU-projektet CITYFiED i stadsdelen Linero i Lund, där man i samband med underhållsrenovering också sänkt energiförbrukningen i befintliga hyresbestånd.

Målkonflikt: Energikrav vid renovering i ett miljonprogramsområde där befolkningen trivs men har låga inkomster och därmed inte klarar höjda hyror.

Ambitionsnivån är att nå samma nivå som nya byggnader (ej passivhus). Diskussioner har förts med energibolaget som ser över energiproduktion med fossilfri fjärrvärme. Åtgärder har gjorts på byggnaderna (vissa fönster, vindisolerings, solceller, individuell mätning av varmvatten) och hela området (fjärrvärmesystemet börjar bli gammalt – vilka förluster går att minska på?). Bostadshusens stommar återanvänds och däri ligger den stora klimatskulden. Kostnaden måste avvägas mot byggnadens livscykel. En slutsats är att energirenovering bär sig inte vid underhållsrenovering, annars. En extra miljökostnad på utsläpp skulle få betydelse internationellt (jämförande projekt i Spanien och Turkiet) men inte i Lund.

Ett klimatbokslut av SABO visar att driften att klimatpåverkan av driften är viktig att sänka, men att energisystemen redan är bra i Sverige. Det kan löna sig att underlätta för till exempel alternativa transporter för boende än att driva på renoveringar.

Hyresgästföreningen lyfter problemet att hyresgäster inte kan bo kvar efter renovering och förordar samråd med hyresgäster innan renovering. Energirenoveringar i sig är bra.

Socialt blandat boende i Frihamnen

Kristian Käll, processledare Älvstranden Utveckling, berättar om strävan att få blandade bostäder och blandad hyressättning i Frihamnen, där stadsutvecklingen drivs i samverkan med näringslivet. Stöd finns i Vision Älvstaden från 2012, som säger att Frihamnen ska vara öppen för världen, inkluderande, grön och dynamisk. Alla ska kunna bo i Älvstaden.

Målkonflikt: Överlag bygger vi för en resursstark medelklass som de med bostadsbehov inte har råd till. Flyttmönster påverkar segregationen då medelklassen flyttar till kran-kommunerna när de bildar familj medan unga, studenter och migranter flyttar in till Göteborg.

Vid markanvisning 2014 efterfrågades kreativa affärsmodeller och fyra aktörer valdes ut: Framtiden, Botrygg, Rikshem och Magnolia. Hyresnivåerna ska hållas i 15 år. Ökad konkurrens, effektivisering av produktionsled, korssubvention mellan bostadsrätter och hyresrätter, lägre avkastningskrav ingår i kalkylen för att hålla hyrorna nere. I gengäld får aktörerna vara med och äga och förvalta hyresrätter i centrala staden. Det finns två affärsmodeller för olika hyror inom en fastighet: läge och standard avgör alternativt samma utförande av alla lägenheter men rabatt för vissa. Båda modellerna ska testas liksom blandade upplåtelseformer på kvartersnivå. Frågan återstår vem ska få bo i en central, billig hyresrätt. I år reviderades detaljplanen. Byggstart beräknas till 2022.

Hyresgästföreningen är emot ”*social housing*” och lägenhetsfördelning efter inkomst.

Några kommentarer och frågor från publiken

Hur skalar vi upp goda erfarenheter kring till exempel energiåtervinning? Viktoria park i Malmö uppköpt av tyskt företag. Hur be dem energirenovera? Malmö stad har en halv miljard i hemlöshetskostnad.

Hyresgästföreningen: Grundproblemet är vem som ska finansiera bostäder? Det behövs en annan bostadspolitik på riksnivå.

Vi saknar tradition av att prata om ett yttersta skydd i Sverige. Hur får vi in dem med få resurser? Få sociologiska studier om rika i Sverige. Hur göra Frihamnen oattraktiv för dem?

Alla som söker sig till Frihamnen ska veta att det är en blandad stad. ”*Social housing*” behöver inte leda till misär. Lågt parkeringstal på 0,2 lockar inte bilägare.

Valrörelsen präglades knappt av bostadspolitik. För vem bygger vi? Få 25-29 åringar får bostadslån hos SBAB.

25% av alla pensionärer är fattigpensionärer.

Många små lägenheter byggs med argumentet ensamhushåll, men det rimmar inte med trångboddheten. Hur stort är behovet av större lägenheter?