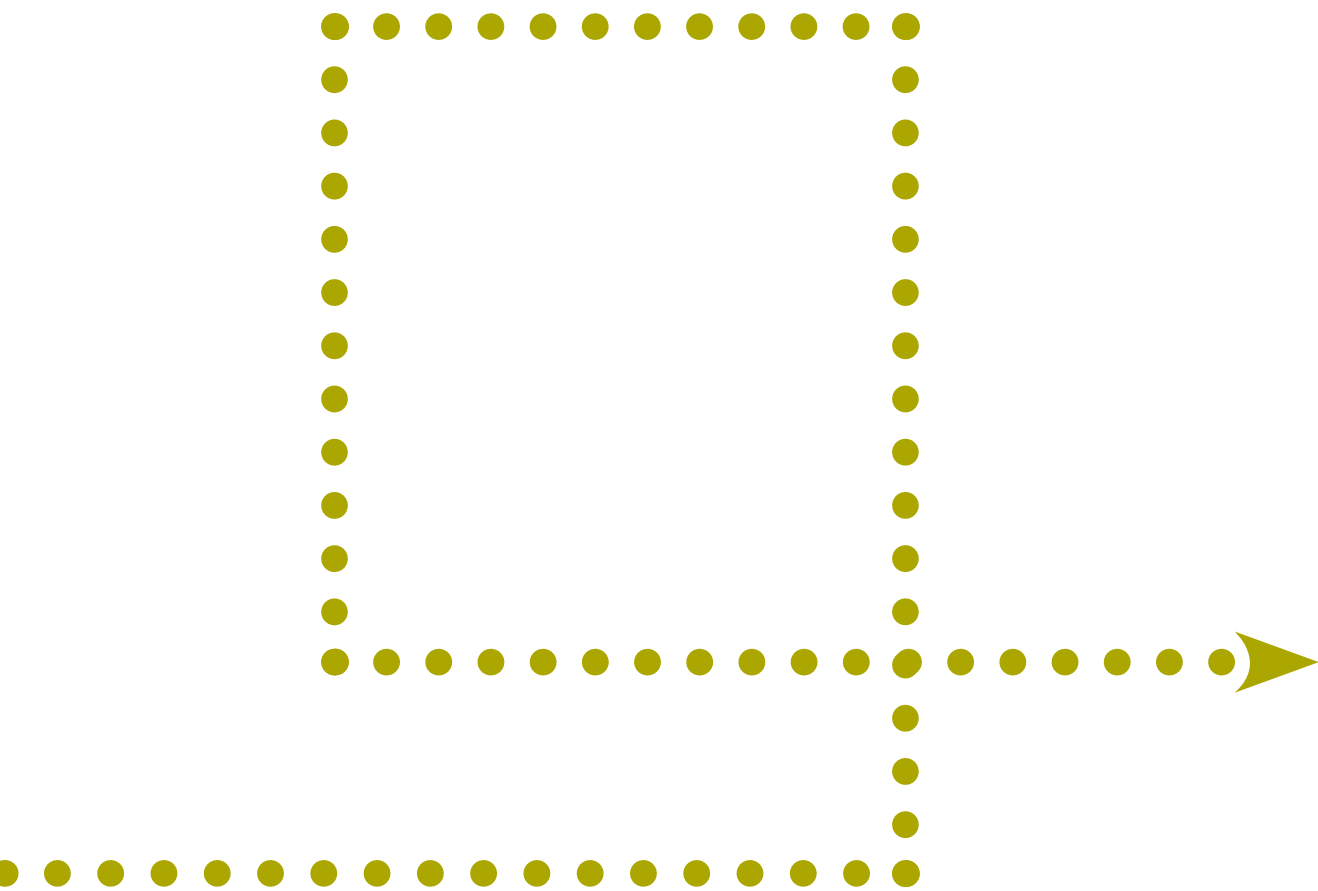




 Hyresgästföreningen

# FRAMTIDS PROGRAMMET





# INNEHÅLLSFÖRTECKNING

---



## Inledning

Framtiden är nu! .....	5
Bakgrund .....	6
I en föränderlig värld .....	7
Med örat mot marken .....	10

---



## Framtidens Hyresgästförening

Vision och verksamhetsidé .....	13
Arenan Hemmet .....	15
Ny inriktning för Hyresgästföreningen .....	18
Bostadspolitisk vägvisare .....	26

---



## Mål och strategier

Agenda 2022 och Värdegrund .....	39
----------------------------------	----

---

Referenser .....	48
------------------	----

---



## BILAGA: Idébank

Idéer och förslag .....	50
Symbolprojekt .....	54

# INLEDNING



# FRAMTIDEN ÄR NU!



**Inte på ett halvt århundrade** har Hyresgästföreningen haft en viktigare roll! Utmaningarna är stora och krävande. Men för vår egen och våra barn och barnbarns skull krävs att vi visar mod och förmåga att tänka nytt. Att vi tillsammans bidrar till att vända en situation där bostadskris har övergått till något som allt fler beskriver som en bostadskatastrof.

Under årtionden har vi envist och principfast kritiserat en utveckling där hyresrätterna har blivit allt färre och dyrare. Där människors hem gradvis har förvandlats från en grundsten i välfärdsbygget, till en handelsvara.

Numera handlar bristen på bostäder inte enbart om individens rätt till ett tryggt hem. Det rör förutsättningarna för den ekonomiska utvecklingen och därmed grunden för vår framtida välfärd. Om att säkra ett samhälle där det är möjligt att flytta till studier och arbete och att få plats med barnen. Kort sagt om valet mellan en dynamisk samhällsutveckling och stagnation.

Som medlemmar och aktiva i Hyresgästföreningen har vi idag en unik möjlighet att vara med och lösa vår tids kanske svåraste och viktigaste utmaningar. Att vända utvecklingen.

Vi är en förening med ett uppdrag som är helt rätt i tiden. Vi är många aktiva medlemmar, förtroendevalda och anställda som verkligen bryr oss – eldsjälar. Med över en halv miljon medlemmar över hela landet är vi en förening med kraft. Men för att vara en del av lösningen till dagens stora utmaningar måste vi tydligare in i matchen. Vi måste erövra rollen som innovatör och nytänkare. Vi måste tydligt stå på hyresgästernas sida, men även vara en konstruktiv partner till de goda hyresvärdarna och till de nytänkande byggarna. En spännande samtalspartner till politikerna och alla andra goda krafter i vår omvärld.

I det här programmet tar vi ut kursen mot framtiden med en tydlig värdegrund och en rad förslag på hur vi ska utveckla vår förening till en mer närvarande, öppen och ännu starkare folkrörelse och samtidigt etablera Hyresgästföreningen som en bredare och mer betydelsefull samhällsaktör. Som på ett trovärdigt sätt visar hur Sverige kan få fart på byggandet och hur hundratusentals hyresrätter skulle kunna renoveras till en rimlig kostnad. Som förklarar varför hyresrätten måste få samma förutsättningar som andra boendeformer om vi vill skapa ett tryggt, modernt och inkluderande samhälle. En kraft där vi tillsammans bygger morgondagens folkhem med hem för alla.

Tillsammans kan vi vara den kraft i samhället som framtida generationer kommer att tacka för att bostadskrisen slutligen löstes. Vi hoppas att du vill vara med!

**Förbundsstyrelsen**

# BAKGRUND



**Efter förbundsstämman** 2014 beslutade förbundsstyrelsen om ett stort framtidsarbete för Hyresgästföreningen i syfte att betyda mer för fler – mer för dagens och morgondagens hyresgäster, mer för våra medlemmar och mer för samhällets utveckling. Ett arbete som påminner oss om och förtydligar berättelsen om Hyresgästföreningen – vilka vi är, varför vi finns till och vår vision om framtiden.

För det skapades Framtidsbyrån som har lett en bred process med stort medskapande genom arbetsgrupper där förtroendevalda och anställda från hela landet deltagit, en dialogprocess med förtroendevalda och anställda och inte minst kontakter och samtal med hyresgäster, medlemmar och allmänhet. Framtidsbyrån har genomfört undersökningar och pratat med forskare och gräsrotsstrateger (en grupp hyresgäster och medlemmar) som bidragit med flera perspektiv.

Allt detta arbete har gett ett omfattande och gediget material om en ny inriktning för Hyresgästföreningen. Innan förbundsstämman har förslagen förankrats i organisationen på många olika sätt, bland annat genom att regioner och verksamhetsråd har tyckt till.

Precis som många tidigare modiga ledare i Hyresgästföreningens historia står vi nu inför viktiga beslut för att på bästa sätt ta oss in i framtiden som en stark och drivande rörelse full av människor som samlas kring en gemensam idé. Vi behöver enas om vilket samhälle vi vill ha, vilken roll Hyresgästföreningen ska spela, och vilken sorts organisation som har bäst förutsättningar för att kunna göra det verkligt.





# I EN..FÖRÄNDERLIG VÄRLD!



**Mycket har skett** i vår omvärld sedan Agenda 2016 antogs. Vi kan fira flera framgångar som varit till gagn för hyresgästerna och hyresrätten.

Samtidigt finns det många risker och utmaningar. Vi befinner oss i en föränderlig värld och påverkas ständigt av vad som händer i vår omvärld. Att se och förstå det som påverkar Hyresgästföreningen in i framtiden har varit en viktig del i framtidsarbetet. Här presenteras några av de trender som har varit viktiga att utgå ifrån.

## Från politik till marknad

### Bostadsfrågan på den politiska dagordningen ...

Politiken ser att bostadskrisen är akut och regeringen försöker göra någonting åt situationen. Regeringen har påbörjat en satsning för att få fart på bostadsbyggandet genom investeringsstöd och stöd för energieffektivisering och upprustning. De har inlett blocköverskridande samtal för att få till en långsiktig bostadspolitik.

### ... men att ordna bostad har blivit ett ansvar för individen och marknaden

En nyliberal marknadsekonomi har präglat den politiska utvecklingen i många länder och även påverkat Sverige. Sverige har gått från att vara ett land med relativt små ekonomiska skillnader till ett land där klyftorna växer.

Stadens och kommunens utveckling styrs ofta mer utifrån ett varumärkesresonemang än vad som gagnar medborgarna och är kommunens kärnuppdrag. Att ordna bostad har blivit ett ansvar för individen och marknaden.

### **... starka krafter vill slå sönder den svenska modellen på hyresmarknaden**

*Ett efter ett öppnar de borgerliga partierna för marknadshyror och fler aktörer lyfter fram social housing<sup>1</sup>. De politiska blocken står långt ifrån varandra. Det gör att vår framgång blir beroende av att hitta sätt att prata om våra frågor ovanför partipolitiken.*

*Fastighetsägare och ekonomer driver att allmännyttan ska verka precis på samma sätt som privata aktörer.*

*Kommunala bostadsföretag säljer delar av sina bestånd med upprustningsbehov till privata intressenter, ibland till kortsiktiga riskkapitalister. Särskilt sker detta i miljonprogramsområden.*

*Kommuner väljer att använda den nya lagstiftningen för att belasta sina bostadsföretag med höga borgensavgifter, internräntor, avkastningskrav och värdeöverföringar. Det försvårar förhandlingarna och leder till att systemet ifrågasätts.*

### **... och ombyggnader tvingar människor från sina hem**

Det pågår omfattande renoveringar i många miljonprogramsområden. Människor tvingas från sina hem när de inte klarar av de stora hyreshöjningar som ofta blir följden.

## **Ett samhälle med ekonomiska ojämlikheter**

### **En mer välbärgad nation ...**

Sverige som nation är mer välbärgad än tidigare. Sveriges ekonomi i stort har blivit större (räknat i BNP). De svenska hushållen har fått det ekonomiskt bättre (räknat i disponibel inkomst)<sup>2</sup>.

### **... men med ökade sociala och ekonomiska klyftor**

*En ökad urbanisering* medför att många söker sig till tillväxtområden, vilket innebär att bostadsbristen ökar i större städer, samtidigt finns det kommuner som krymper. Urbaniseringen har även lett till ökad trångboddhet och att allt fler bor med otrygga villkor.

*Bostadssegregationen ökar.* Inkomstskillnaderna i samhället har ökat, samtidigt som välfärden rustats ned under de senaste decennierna. Inkomstfattiga hushåll har inte möjlighet att välja var eller hur de vill bo, och olika inkomstgrupper bor i olika områden. Ökade sociala och ekonomiska klyftor skapar spänningar i samhället.

<sup>1</sup> Social housing innebär hyreslägenheter som tillfälligt eller permanent är undantagna från den ordinarie bostadsmarknaden riktade mot resurssvaga grupper där det finns ett system för att fördela bostäderna till dessa grupper.

<sup>2</sup> Tapio Salonen, Malmö Högskola.



*Sverige blir ett alltmer ojämlikt samhälle*<sup>3</sup>. Idag är vart fjärde hushåll i allmännyttan inkomstfattigt. 1998 var det vart tionde.

Vi ser just nu *den största flyktingströmmen* sedan andra världskriget. Det betyder att stora grupper nyanlända behöver bostäder. Med den stora bostadsbrist som vi har i Sverige sätts solidariteten på prov i bostadsområdena. Olika grupper ställs mot varandra. Trångboddheten ökar också när många nyanlända flyttar in hos släktingar och vänner.

## Unga ser inte hyresrätten som en attraktiv boendeform

### Hyresrätten är en smidig boendeform för unga ...

Hyresrätten är en möjlighet till ett tryggt boende utan skuldsättning, vilket borde passa exempelvis unga som inte vill eller kan ta stora eller osäkra bostadslån.

### ... men unga vill hellre äga än hyra

Samtidigt har år av bostadsbrist och synen på bostaden som en investering ändrat ungas syn på hyresrätten. En undersökning från Ungdomsbarometern visar att unga vuxna (18–24 år) upplever bostadsrätter som ett tryggare och friare alternativ. Hälften anser att det är en bra affär att äga. Unga ser hyresrätten som viktig för samhället, men bara fyra procent skulle välja hyresrätt som framtida boende även om de hade råd att köpa en bostad.

## En digitaliserad värld

Digitaliseringen ökar möjligheten att mötas utanför geografiska gränser. Det blir lättare och snabbare att mötas och lära av varandra. Det skapar nya möjligheter till att vara aktiv – både lokalt och globalt. Samtidigt ställer det nya krav. Framtidens organisationer kommer att värderas efter den kunskap de delar med sig. Medlemmar kommer ställa högre krav på att organisationer lyssnar och bjuder in till medskapande.

## En dörr står öppen!

Hyresgästföreningen har just nu ett bra läge. De senare åren har politiken inte prioriterat hyresrätten och media har bidragit till en negativ syn. Det ägda boendet har lyfts fram och hyresrätter har sålts av. Nu är bostadsrätterna för dyra för många och vi tror på en renässans för hyresrätten. Samtidigt finns det en stark trend i världen att ”ägodela” som innebär att i större utsträckning hyra, låna och dela.

Samhället står inför stora utmaningar där våra frågor åter är avgörande för både människor och samhällets utveckling. Med den bostadsbrist som finns och förändrade värderingar kring att hyra kan vi ta en starkare position. En dörr står öppen – vi kan betyda mer fler!

<sup>3</sup> Tapio Salonen, Malmö Högskola, Hyresgästföreningen ledningskonferens i mars 2015.

## Underlag till Framtidsbyrån

### TRÅNGBODDHET:

**Jonas Hagetoft**, pekar i sin utredning ut bostadsbristen som en av orsakerna till att trångboddheten ökar. Lagen säger att alla ska kunna leva i goda bostäder.

### SEGREGATION:

– Segregationen kan inte byggas bort. Det är först och främst en välfärdsfråga, som kräver fördelningspolitiska åtgärder, säger **Henrik Nilsson**, enhetschef för lokal utveckling i Göteborg.

### HÅLLBARHET:

**Hans Dahlin**, som lett rapporten, konstaterar att Hyresgästföreningen måste bli ännu bättre på frågan om hållbarhet för att kunna fatta rätt beslut i framtiden.  
– Det är inte längre ett val, utan ett måste om man vill nå framgång i sitt arbete.

### HEMLÖSHET:

– Antalet människor som saknar permanent boende ökar, de bor i tillfälliga boenden. Hemlösheten berör Hyresgästföreningens idé "en bra bostad till rimlig kostnad". Hyresgästföreningen måste synliggöra denna hemlöshet som har bostadsbristen som grund, säger **Daniel Lundh**.

### STADSPANERING OCH SAMHÄLLSBYGGNAD:

– Om Hyresgästföreningen ska arbeta med frågor som rör exempelvis integration, segregation och tillgänglighetsfrågor oavsett ålder, är det närmast självklart att vi också bör engagera oss i den fysiska planeringen, konstaterar utredaren **Karin Lindeborg**.

### SOCIAL HOUSING:

– Om Sverige övergår till ett Social Housing-system kommer staten få ökade kostnader för nyproduktion i Social Housing-sektorn och för administrationen och kontrollen av detta system, säger **PG Nyström**, som arbetat med underlaget.

# Hon har örat

Gräsrotsstrategen Barbro Endorph: "Finns inga

Barbro Endorph är engagerad i den lokala Hyresgästföreningen i Trollhättan och har deltagit som gräsrotsstrateg tillsammans med Framtidsbyrån. Gräsrotsstrategerna är medlemmar och hyresgäster som regionerna rekommenderat utifrån sitt engagemang och de har fått komma med respons under hela arbetet.

### Vad har det betytt för dig att få vara med i Hyresgästföreningens Framtidsarbete?

– Det har betytt så mycket! Vi har skrivit en motion till och med. Vi tycker inte att vi är gäster i vårt eget hem, utan att organisationen ska kallas Hyresrättsföreningen. Bara det känns ju stort, att vi gör något! Jag är också nominerad att sitta i regionstyrelsen, säger Barbro Endorph.

### Hur vill du att Hyresgästföreningen förändras?

– Min dröm är att Hyresgästföreningen ska starta "bo-skolor", som t ex kan besöka gymnasieskolor ute i landet och svara på "Hur går det till att få en lägenhet, vad är det för rättigheter och skyldigheter man har"? Jag önskar

också att man startar en "Bo-skola" i ett hus här utanför Vänersborg.

### Har din känsla för Hyresgästföreningen förändrats sedan du fått vara med och påverka?

– Om! Planen om Hyresgästinflytande är min bibel, den ligger under min huvudkudde. Vi är innehavare, inte gäster, vi vill påverka och vara med!

### Är Hyresgästföreningen på rätt spår?

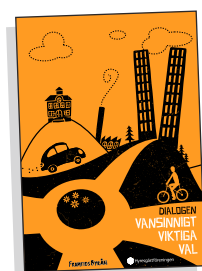
– Absolut, det är helt fantastiskt, den vidgar sig, arbetar med integration. I de hus som byggs ska det finnas olika slags lägenheter och så vidare. Det finns inga gränser vad Hyresgästföreningen kan göra, det är fantastiskt att vi tar in, att vi bryr oss.



**SER HELHETEN.** Saffran Rohm, norra Skåne.



**BLICKAR BAKÅT.** Ronny Bengtsson, västra Sverige.



# mot marken

gränser för vad Hyresgästföreningen kan göra”



ENGAGERAD. Barbro Endorph hemma i lägenheten i Trollhättan.

## Tre vansinnigt viktiga rapporter

### ”Se till hela boendet, kom ut i bostadsområdena och ta tydligt ställning i Hyresfrågan.”

Så kan Hyresgästföreningen betyda mer för fler enligt rapporten ”Med örat mot marken”.

– Det efterfrågas att vi ser till hela samhället, samtidigt som människor önskar en större lokal närvaro i föreningen med större gemenskap och frivilligt engagemang – en helhetssyn på hemmet och boendet, säger Johan Flyckt, region Stockholm, som tillsammans med Saffran Rohm, region Norra Skåne, lett arbetet med rapporten.

### ”Vansinnigt viktiga vägval” under 100 år.

– Hyresgästföreningens historia handlar om kampen för ett bättre liv, säger Ronny Bengtsson ordförande i Västra Göteborg, som lett arbetet med rapporten. Den handlar om

hundra år av kamp för bättre bostäder och anständiga bostasvillkor.

– Det är viktigt att vi använder oss av vår bakgrund, många därute känner inte till den. Det är samma frågeställningar idag också, fast på olika sätt.

### ”Lyssna och fajtas. Så kan Hyresgästföreningen betyda mer för fler.”

Det menar medlemmar, förtroendevalda och anställda inom Hyresgästföreningen. Rapporten Dialogen visar att många anser att organisationen måste utveckla nya smarta metoder för att skapa direktkontakt med medlemmarna, men att organisationen också behöver visa sig mer i bostadsområdena.

Ett av de vanligaste förslagen är ”Fråga medlemmarna”. Samtidigt vill man att organisationen blir bättre på att ta kampen om hyrorna, hyresvärdena och renoveringar.



## Tusen inlägg på hyrestankar.se

”Håll nere hyrorna”  
”Blir bättre på att återkoppla”  
”Se till att det byggs billiga hyresrätter”  
”Värna allas rätt till ett hem”

Det är de fyra vanligaste åsikterna på [hyrestankar.se](http://hyrestankar.se) som lanserades i juni 2015, där både medlemmar och icke-medlemmar får tycka till om Hyresgästföreningen, hyresrätten och framtidens boende.

– Resultatet går i linje med vad jag sett tidigare, att vi tydligare måste stå på hyresgästerna sida, säger Johan Flyckt, gruppchef för boutveckling Stockholm.

Var ska mina tre tonårsdöttrar bo? Jag hoppas verkligen att alla håller det de lovar och bygger mycket för många fler.

Maria 53  
Stockholms län

När jag går i pension vill jag slippa bekymra mig för allt som ska skötas hemma, och hellre ägna tiden åt mina växter och plantor.

Ulf 57  
Stockholms län

HÖJD HYRA EFTER 6 månader med 213kr ?!  
Bor Luleå i en tvåa 62 kvadrat. Varje juni höjs hyran med 112kr. Och nu helt plötsligt till julfriden höjs hyran med 213kr från 5487 till 5700kr. Kan detta vara rimligt ??

Eva 54  
Norrbottens län

Hem och trygghet  
en mänsklig rättighet!

 Hyresgästföreningen

Hem och trygghet  
en mänsklig rättighet!

 Hyresgästföreningen

**FRAMTIDENS**  
HYRESGÄSTFÖRENING

# VISION OCH VERKSAMHETSIDÉ



Hyresgästföreningen är en stor folkrörelse. För att arbeta mot samma mål behövs en gemensam vision och verksamhetsidé. Det gör oss tydligare i vilka vi är och vad vi vill uppnå och ger oss kraft och glädje i arbetet. Genom att bli tydligare kan vi också locka fler att engagera sig.

## Hyresgästföreningens vision

Ett tryggt boende där människor och samhälle utvecklas.

### Ett hem är inte bara tak över huvudet

Hemmet är en grundsten i tillvaron. Det är platsen där vi återhämtar oss, äter, uppfostrar barn, vårdar relationer, städar, älskar och gör upp semester- och framtidsplaner.

Hyresgästföreningen kämpar för ett samhälle där dagens och morgondagens hyresgäster har möjlighet att skapa sig ett eget hem. En trygg plats omgärdad av justa spelregler och rimliga villkor. Där man har *rätt* att bo kvar, där hyran är rimlig så att man har *råd* att bo kvar och där alla har *inflytande* över både sin lägenhet och kan påverka utvecklingen i sitt bostadsområde.

Ett hem i ett tryggt samhälle med bostadsområden med gemenskap och ett utbud av jobb, service, vård, skola, omsorg, kommunikationer och kulturutbud. Ett samhälle med kraft att skapa hem för alla skeden i livet. Där både områden och hem byggs långsiktigt med hållbara material och hållbara tankar.

Ett samhälle där tillgången till goda, trygga och hållbara hem är självklart.

### Tillgången till hem är avgörande för samhället och samhällsekonomin

Bostaden har en samhällsbärande roll och människors hem kan inte reduceras till en handelsvara. Tillgången till bostäder är en grundläggande förutsättning för en positiv och hållbar samhällsutveckling.

Hyresgästföreningen kämpar för ett samhälle där det finns bostäder för alla oavsett betalningsförmåga. Ett samhälle där det finns gott om bostäder och goda kommunikationer i närhet till arbetsmarknad och utbildningar. Det möjliggör tillväxt, utveckling och morgondagens välfärd.

Ett samhälle med en generell bostadspolitik och en allmännytta som är öppen för alla. Med ansvarsfulla och långsiktiga privata fastighetsägare.

## Ett hållbart och inkluderande samhälle

Hyresgästföreningen kämpar för ett inkluderande och hållbart samhälle. Ett samhälle där alla har samma rätt till ett hem och en plats i samhället. Ett samhälle där dagens behov tillgodoses utan att kommande generationers möjligheter äventyras. Där ett ekologiskt, socialt och ekonomiskt perspektiv samspekar.

## Hyresrätten - en attraktiv boendeform för alla

Hyresrätten är en boendeform som kan tillgodose många olika behov och passar för alla faser i livet. Från studentlyan, till första bostaden, till rum för barn och möjlighet att bo kvar i en välbekant miljö på äldre dagar.

Hyresgästföreningen kämpar för ett samhälle där hyresrätten är en trygg och flexibel boendeform där inflytande och hållbarhet är självklart. Där hyresrätten går i täten för teknisk utveckling som underlättar och förbättrar boendet.

## Hyresgästföreningen - den naturliga mötesplatsen för boendefrågor

Hyresgästföreningen har med över en halv miljon medlemmar en unik position. Vi finns över hela landet. Vi har örat mot marken och är en positiv kraft i utvecklingen av framtidens bostadsområden. Framför allt genom det arbete och engagemang som finns lokalt, där människor samlas kring gemensamma intressen och aktuella frågor.

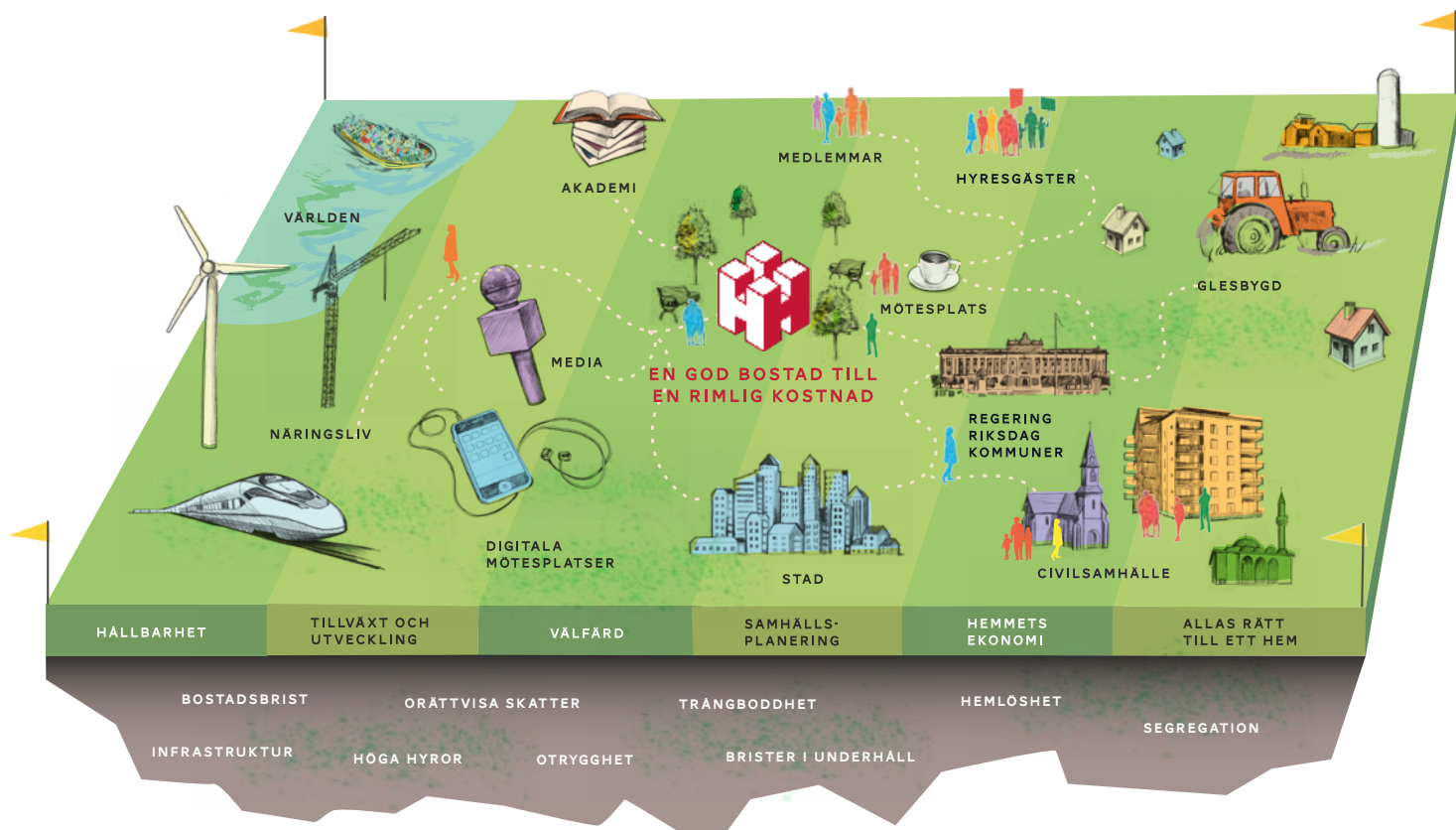
Hyresgästföreningen tror på människors vilja att engagera sig och ta ansvar både enskilt och tillsammans med andra. Därför bjuder vi in till samtal och samarbete för att utveckla det goda boendet med idéer, kunskap, analyser och innovation. Vi bjuder in till en öppen rörelse av människor med närhet och gemenskap som arbetar tillsammans och lär av varandra.

## Verksamhetsidé

Genom organisering av hyresgäster deltar Hyresgästföreningen i, tar ansvar för och är drivande i samhällets utveckling.

Det gör vi genom att:

- vara en levande mötesplats för boendefrågor
- skapa inflytande, trygghet och gemenskap i bostadsområdena
- ge kunskap, stöd och service till medlemmarna
- bjuda in till samtal och samarbete med andra aktörer
- använda fakta och erfarenheter från människors boende för att påverka politik och lagstiftning
- förhandla hyror för Sveriges hyresgäster.



# ARENAN HEMMET



**Hyresgästföreningen** befinner sig på bostadsmarknaden. Där trängs vi med andra aktörer och diskuterar oftast en handfull frågor: hyresrätten, marknadshyror, skattevillkor med mera. Alla positioner är tagna. Aktörerna vet redan vad de tycker och var de har varandra, och vi är inget undantag. Undersökning på undersökning visar att många har sin bestämda uppfattning om oss som organisation och våra frågor. Vi upplevs vara i en trång position på vänsterkanten<sup>4</sup> och står ofta ganska ensamma. Vårt anseende hos allianspolitiker, journalister och privata fastighetsägare har försämrats<sup>5</sup>.

Hyresgästföreningen har drygt en halv miljon medlemmar. Vi förhandlar för betydligt fler än så, och i vårt påverkansarbete arbetar vi för tre miljoner hyresgäster, liksom för morgondagens hyresgäster. Ändå utpekas vi ofta som ett särintresse som slår vakt om dem som redan har en bostad. För att nå framgång måste vi i vara samhälls-

<sup>4</sup> Hyresgästföreningens regelbundna mätningar.

<sup>5</sup> 2015 års anseendemätning av TNS Sifo.

Tänka  
nytt!  
Utmana!  
Överraska!



kritiska och utgå från våra medlemmars och hyresgästers situation. Fakta och evidens ska underbygga våra förslag till förbättringar.

Hyresgästföreningen behöver tänka nytt, utmana och överraska. Vi behöver ompositionera oss så att vi får ett större spelutrymme. Genom att skapa en ny arena för samtal och debatter om hemmets betydelse för både individer och samhället kan vi placera in våra frågor i ett större sammanhang. Genom att öppna upp för fler i samtalen kan vi få fram nya idéer, fakta, visioner och förslag. Att skapa en sådan arena ger organisationen ökat handlingsutrymme och stärkt legitimitet. Det hjälper oss att ta en ledande position i debatten och samhällsutvecklingen.

Den nya arenan handlar om *ett nytt retoriskt grepp* – att vi pratar om hem och människor istället för bara siffror och hus. Det är också ett sätt att få igång ett samtal *ovanför dagens låsta positioner*. Det innebär också att vi både tar plats på andras arenor och *skapar egna mötesplatser* för dessa samtal.

Vi bryter upp dagens låsta positioner med de givna parterna och skapar något nytt, tillsammans med andra.

### Ett nytt retoriskt grepp

Rätten till en bra bostad har varit Hyresgästföreningens röda tråd ända sedan starten. Det ska det fortsätta vara, men vi behöver förändra vårt sätt att lyfta våra frågor. Vi behöver låta berättelser från människors boende påverka debatten och stärka våra bostadspolitiska förslag. Genom att prata om hem och människor i stället för bara siffror och hus lyfter vi tydligare in ett mänskligt perspektiv.

Att använda begreppet hem lyfter dessutom våra frågor och sätter dem i ett större sammanhang, där vi kan diskutera hemmets betydelse för individen och för samhället. Vi öppnar för ett nytt samtal där vi kan visa vad vi vill se för samhälle framöver. Ett samtal om exempelvis stadsplanering, hållbarhet, tillväxt och utveckling, men också om allas rätt till ett hem och om hemmets ekonomi.

### Ett samtal ovanför dagens låsta positioner

Hemmet är ett begrepp som finns ovanför sakfrågorna i politiken. Det är något som ingen kan ducka för, som alla måste förhålla sig till.

Hemmet som arena skulle ge oss en brygga över till många andra organisationer och aktörer. Det öppnar för mer samverkan och fler allianser. Övriga aktörer kommer att dyka upp och fler blir – eller tvingas bli – intresserade av oss och våra frågor.

Inte minst politiken måste förhålla sig till oss på nytt. Genom ett bredare samtal kan Hyresgästföreningen erbjuda nya lösningar på samhällsfrågor och ta en ledande position.

### Skapa egna mötesplatser

Hyresgästföreningen behöver ta större plats i debatten. Det gör vi genom att synas och höras på andras arenor, men vi behöver också erbjuda egna mötesplatser – såväl digitala som fysiska. Vi öppnar



upp mötesplatser runt om i landet och bjuder in till samtal för att samla ihop idéer, fakta, visioner och förslag som lyfter fram hemmets betydelse. Vi kan bli mer proaktiva och ta nya initiativ.

Genom egna mötesplatser kan vi förena hyresgäster, akademi, näringsliv och samhällsaktörer för att ta fram hållbara lösningar för hur vi ska bo i framtiden. Det ger oss bättre och mer trovärdiga förslag.

### Nya möjligheter och förslag

Att skapa en ny arena är ett långsiktigt arbete som kommer pågå hela nästa agendaperiod. Det finns många spännande idéer och arbetssätt som vi skulle kunna utforma och testa, till exempel:

- Se över alla våra lokaler och möjligheten att öppna upp mötesplatser
- Bidra till utvecklingen genom forskning och samtal med akademien
- Samtala om och analysera vilka nya behov som framtidens hem kan komma att påverkas av. Stora familjer, ensamhushåll, familjer som har barnen varannan vecka, unga människor som hellre bor trångt och billigt där kaféerna blir ett andra vardagsrum, och så har vi dem som inte har någonstans att bo överhuvudtaget.
- Starta tankesmedjor om hemmets betydelse där vi bjuder in hyresgäster, forskare, organisationer och företag att vara med och bidra.



# NY INRIKTNING FÖR HYRESGÄSTFÖRENINGEN



**För att Hyresgästföreningen** ska vara en fortsatt stark och drivande rörelse full av människor måste vi betyda mer för fler – för dagens och morgondagens hyresgäster, för medlemmarna och för samhällets utveckling. Vi behöver bli en bredare samhällsaktör och en mötesplats för boendefrågor. Det stärker våra möjligheter att nå våra mål och vår vision.

## En bredare samhällsaktör

När de första hyresgästföreningarna bildades var hyresgästerna mer eller mindre rättslösa. Hyresgästerna var aktivister som bröt ny mark. De arbetade för en stor sak – rätten till en bostad. De första hyresgästföreningarna bildades utifrån tre huvudfrågor; *hyrorna, de bostadssanitära frågorna och tryggheten*. Utöver det tog sig hyresaktivisterna tid med ytterligare tre frågor som var viktiga för att driva och utveckla rörelsen; gemenskap, fostran och kulturen. Hyresgästföreningens arbete har under lång tid varit framgångsrikt. Tillsammans har vi påverkat lagstiftning, förbättrat boendevillkoren och fått det statliga uppdraget att förhandla hyror.

Under de senaste decennierna har bostadsfrågan tappat mark. Rätten till ett hem är inte längre självklar.

Var, hur  
och för vem  
ska det  
byggas?



Bostadsfrågan är inte en lösryckt fråga utan en del av en sammanhängande välfärds- och tillväxtpolitik. En egen bostad är en mänsklig rättighet. Därför behöver Hyresgästföreningen bli en bredare samhällsaktör. Vi behöver leda samhällsdiskussionen kring hemmet och vara en drivande aktör i samhällsutvecklingen.

Det handlar inte bara om husen, utan om livet i och mellan husen. Hemkänsla sträcker sig utanför den egna lägenheten. Det handlar om tillgång till service, kommunikationer, jobb, skola, vård, omsorg med mera. Det handlar också om samhällsekonomi, stadsutveckling, infrastruktur, hållbarhet, gentrifiering<sup>6</sup>, integration, trångboddhet och så vidare.

Genom att bli en bredare samhällsaktör blir Hyresgästföreningen en organisation för både dagens och morgondagens hyresgäster. Vi driver inte bara frågan *att* det ska byggas – utan *var* det ska byggas, *hur* det ska byggas och *för vem* det ska byggas.

Om Hyresgästföreningen kan erbjuda lösningar på samhällsfrågor som på olika sätt påverkar nuvarande och kommande hyresgäster ökar våra möjligheter att få igenom förslag för hyresgästernas bästa och vi kan ta en ledande position i samhällsdebatten.

<sup>6</sup> Gentrifiering är ett begrepp inom stadsplanering som innebär en social statushöjning av ett område genom till exempel påkostade nybyggen och renoveringar, eller nyinflyttning av invånare med betydligt högre inkomster än den ursprungliga befolkningen. En konsekvens blir att den ursprungliga befolkningen och affärsverksamheten tvingas flytta.



Det blir också enklare, och nödvändigt, för Hyresgästföreningen att samverka med andra. Om vi blir bredare i våra frågor blir vi relevanta för fler. Genom att samverka med andra organisationer ökar vi också kunskapen om Hyresgästföreningen och kan locka fler att engagera sig.

Att Hyresgästföreningen tar ansvar för samhällets utveckling *stärker dessutom vår roll som ansvarstagande förhandlande part*. Det kommer att bidra till framgång både i förhandlingar och juridiskt stöd.

### Vad innebär det för Hyresgästföreningen att bli en bredare samhällsaktör?

För att bli en bredare samhällsaktör behöver Hyresgästföreningen:

- Tydligt driva att behovet av bostäder är en viktig del av välfärden. För att lyckas med det behöver vi beskriva nyttan med en generell bostadspolitik ur ett samhällsekonomiskt perspektiv. Vi behöver visa ekonomer och andra att hyresrätten och den svenska modellen på bostadsmarknaden med allmännyttan ger många positiva samhällsekonomiska effekter.
- En gemensam bostadspolitisk vägvisare som är tydlig i vad organisationen tycker i olika frågor och hur de hänger ihop med varandra. Det behövs för att många i organisationen ska kunna uttala sig och berätta om vårt viktiga uppdrag. En sådan vägvisare finns med i detta framtidsprogram.
- Fler aktiva, förtroendevalda och anställda på olika nivåer som bidrar i samhällsbyggnadsfrågor och samhällsdebatten.
- Bli bättre på att skapa samarbeten – lokalt, regionalt och nationellt – och påverka tillsammans med andra.
- Förhandlare och jurister som jobbar strategiskt med att påverka politik och lagstiftning.
- Komplettera med nya kompetenser – till exempel inom stadsutveckling, samhällsekonomi, byggteknik och hållbarhet.
- Prioritera den lokala närvaron för att lyssna in och låta människors erfarenheter påverka politik och lagstiftning. Genom att mobilisera medlemmar och hyresgäster kan vi sätta större tryck på politiker och beslutsfattare.

## En mötesplats för boendefrågor

Hyresgästföreningen startade som en rörelse med stort lokalt engagemang. Människor gick samman kring och kämpade för en gemensam idé. Engagemanget var stort och arbetet utfördes ideellt av medlemmarna. Lokala föreningar startades runt om i landet. För att nå större framgång växte behovet av en mer strukturerad samordning och organisation.

En mer samordnad och nationell organisation har gett Hyresgästföreningen större kraft. Men på tjugo år har antalet förtroendevalda minskat från 25 000<sup>7</sup> till cirka 10 400<sup>8</sup> och antalet lokala föreningar

<sup>7</sup> Det finns inte helt tillförlitlig statistik om antal förtroendevalda och lokala föreningar bakåt i tiden eftersom regionerna har registrerat olika och eftersom Hyresgästföreningen inte systematiskt har sparat uppgifter. Siffrorna som redovisas är det bästa som går att få fram och de visar i alla fall på en tydlig minskning. 1996 gjordes dessutom en kraftansträngning för att ta reda på antalet förtroendevalda och då var det 25 000.

<sup>8</sup> Antal förtroendevalda per sista december 2015. Källa: folkrörelseutredningen.

har mer än halverats<sup>9</sup>. Vi saknar aktiva lokala föreningar i alltför många bostadsområden. Lokalt arbete har inte prioriterats så högt de senast tjugo åren och vi har tappat en stor del av vår lokala förankring. Vi har tappat kontakten med hyresgäster och medlemmar och tjänstemännen har tagit på sig ett allt större företrädarskap.

Samtidigt har vi i stor utsträckning utvecklat en kundrelation till våra medlemmar. Många ser på sitt medlemskap som att de köper en tjänst, en möjlighet att få hjälp om något händer. Vi har svarat på det genom att förstärka vår service: Vi har anställt högre utbildade jurister och ärendehandläggare, utökat vår tillgänglighet och vi jobbar aktivt med att ge våra medlemmar professionell rådgivning och bra bemötande. Det har varit en viktig utveckling, men service är en reaktiv relation och det är bara drygt en tiondel<sup>10</sup> av medlemmarna som får hjälp på detta sätt.

Gemenskap, trygghet och engagemang startar lokalt. När kriser som rör hemmet uppstår – såsom ombyggnader, utförsäljningar, problem i fastigheterna – förväntar sig hyresgästerna att Hyresgästföreningen ska finnas där och vara en stark aktör som tydligt står på hyresgästernas sida. Därför behöver Hyresgästföreningen bli mer närvarande – lokalt, digitalt och medialt.

En stark och drivande rörelse behöver många engagerade som kan bidra med idéer, fakta, visioner och förslag. Fler som kan påverka politiker och andra makthavare. Därför behöver Hyresgästföreningen utveckla relationen med fler medlemmar genom att göra medlemskapet mer meningsfullt.

Hyresgästföreningen behöver bli en mer levande mötesplats för boendefrågor. En öppnare rörelse av människor med närhet och gemenskap som arbetar tillsammans och lär av varandra. En organisation med örat mot marken. Det ger oss möjlighet att fånga upp och låta människors erfarenheter påverka politik, lagstiftning och förhandlingar. Det ger oss också möjlighet att öka kunskapen hos medlemmarna – och dagens och morgondagens hyresgäster – för att stärka deras makt och inflytande att förbättra sin boendesituation och långsiktigt driva sina frågor.

Ökad närvaro och fler engagerade ger oss ökad handlingskraft och legitimitet. Det är en förutsättning för lokal utveckling.

*Vi behöver  
ha örat  
mot  
marken!*



Som mötesplats kan vi locka fler att bli medlemmar och engagera sig. Det kan öka framgången i vårt bostadspolitiska påverkansarbete.

Som mötesplats kan vi också vara ett forum för idéer och kunskapsutbyte som på ett bättre sätt driver förnyelse och innovation – både för att utveckla boendet och tillföra energi i diskussionen om vikten av ett hem och hyresrättens utveckling.

Genom att vara en mötesplats blir vi i mycket högre grad en organisation som *lyssnar och förmedlar kunskap*. Det stödjer vårt service-, förhandlings- och påverkansarbete.

<sup>9</sup> 1996 fanns 3 500 lokala föreningar, 2015 är vi nere i 1 300. Källa: folk rörelseutredningen.

<sup>10</sup> Under 2015 registrerades 16 000 nya juridiska ärenden och 50 000 rådgivningar, totalt drygt 66 000 ärenden/rådgivningar

En större lokal närvaro och bättre förståelse och kunskap om människors berättelser stärker Hyresgästföreningen som förhandlande part. Genom att finnas lokalt kan vi även fånga upp och hantera vissa problem innan de kommer till jurister och handläggare som enskilda ärenden.

## Vad innebär det för Hyresgästföreningen att bli en mötesplats för boendefrågor?

### För att bli en mötesplats behöver Hyresgästföreningen:

#### Öka närvaron och inkludera

- Stärka den lokala nivån genom att bland annat förtydliga uppdrag, mandat och resurser.
- Släppa in nya personer och ge dem inflytande.
- Lyssna på, samarbeta med och förstå att vi är ömsesidigt beroende av hyresgästerna. De är experter på sitt boende och vet hur de vill ha sina hem. De har lokal kunskap och kompetens som organisationen behöver för att göra ett bra jobb. Det ger en organisation med ökat inflytande genom större medskapande.
- Ge intresserade medlemmar och hyresgäster förutsättningar för engagemang genom en satsning på kompetensutveckling i ledarskap, pedagogik och samtal. Alla som engagerar sig är viktiga ambassadörer för Hyresgästföreningen.
- Möjliggöra finansiering av anställda som jobbar lokalt med medlemsmedel, inte bara boinflytandemedel. Bli bättre på att söka extern finansiering.
- Stärka vår kompetens och förmåga att arbeta i nätverk med organisationer, företag, föreningar och individer.
- Tillföra fler språk.

#### Underlätta engagemanget

- Utveckla fler former för möten. Vi behöver en möteskultur som präglas av öppenhet för nya personer, förslag och förhållnings-sätt. Möten och andra aktiviteter behöver också vara anpassade för människor med olika behov och förutsättningar.
- Utveckla arbetet med nya former för engagemang. Den som vill engagera sig ska kunna välja om hen vill engagera sig lokalt eller i mer övergripande frågor.
- Införa digitala möjligheter för påverkan och inflytande. Det kan underlätta engagemang och locka även dem som inte har tid eller möjlighet att gå på möten.
- Öppna våra kontor och lokaler för att vara mer inbjudande och skapa möjlighet till möten.
- Komplettera med mötesplatser för dialog om idé och värdegrund. Som många svenska idéburna organisationer kännetecknas Hyresgästföreningen av mycket ordning och mindre rörelse. Vi behöver främja idéer och kunskapsutbyte för att stimulera utveckling och lärande.



## Ytterligare viktiga förflyttningar

### Ny digital strategi

Utvecklingen av internet och sociala medier har förändrat människors sätt att mötas och dela kunskap. Att inhämta och dela kunskap, samordna, mobilisera och påverka politiskt är fortfarande centralt. Det förändrar människors förväntningar på oss som organisation. Det skapar också nya möjligheter.

Hyresgästföreningen arbetar med digitala kanaler men behöver utveckla och samordna dem för att öka vår öppenhet och för att för enkla engagemang. Morgondagens organisationer kommer inte att värderas utifrån den kunskap de har utan för den kunskap de delar med sig av. Hyresgästföreningen behöver öka öppenheten och dela fakta och kunskap.

Vi behöver utveckla möjligheter att engagera sig på nya sätt. Vi behöver utveckla metoder för att involvera våra medlemmar i utvecklingen av organisation och verksamhet för att öka värdet i medlemskapet. Vi behöver också underlätta för medlemmar att hjälpa varandra för att stärka sina möjligheter att själva förändra sin boendesituation och driva sina frågor.

Genom att samordna våra digitala kanaler kan vi lotsa besökarna mellan dem. Det kan till exempel innebära att den besökare som i ett första steg läser en nyhet om ombyggnader, hittar länkar till fördjupning av fakta om hyresgästers rättigheter och skyldigheter vid renoveringar och kan därifrån enkelt hitta verktyg för att engagera sig genom att till exempel bli medlem, gå med i en arbetsgrupp eller skapa opinion.

En ökad digitalisering kan öka kreativitet och innovation och utvecklingen av nya idéer, mötesplatser, arbetssätt och verksamheter.

## En mer representativ organisation

Fyra av tio hyresgäster är under 40 år. En tredjedel har utländsk bakgrund. Så ser det inte ut bland Hyresgästföreningens förtroendevalda och anställda. För att kunna betyda mer för fler och bli en mötesplats för boendefrågor behöver Hyresgästföreningen bli en mer inkluderande organisation som bättre representerar hyresgästerna.

Det stärker vår legitimitet. Genom att vara öppna för människor som har olika erfarenheter och behov i sitt boende kan vi att fånga upp och driva fler frågor. Att bedriva verksamhet som på ett bättre sätt speglar hyresgästernas och medlemmarnas olika behov och erfarenheter gör oss mer relevanta. Det kan även öka intresset för andra organisationer att samverka med Hyresgästföreningen

Det är också viktigt för oss som demokratisk organisation att alla medlemmar har samma möjlighet att engagera sig och få inflytande.

En mer öppen och inkluderande kultur kan också locka fler att bli medlemmar och engagera sig.

## En del av en större hyresgäströrelse

Hyresgästföreningen är en stor organisation men står ofta ensam i debatten. Samtidigt finns det andra nätverk och aktörer som driver frågor som är viktiga för hyresgäster.

Det finns många argument för att Hyresgästföreningen ska se sig själv som en del av en större hyresgäströrelse. Genom att samordna med andra organisationer och nätverk som jobbar med våra frågor kan vi få större genomslag och stärka både vår roll och våra resultat. Det stärker hyresgästerna.

Hyresgästföreningen *kan* inte heller göra allt själv. Ska vi lyckas bli en bredare samhällsaktör och en mötesplats för boendefrågor behöver vi samarbeta med andra.

Genom att hyresgäströrelsen är större än Hyresgästföreningen ges också större plats för att skapa det vi ännu inte vet behövs. En större rörelse med flera organisationer kan öka förnyelsen och innovationen.

Vi kan inte heller ta för givet att alla som vill jobba för våra mål vill vara en del av Hyresgästföreningen. Genom att det finns fler möjligheter att bidra till ett bättre boende för hyresgästerna kan engagemanget ökas.

## En större hyresgäströrelse underlättar fajten

Hyresgästföreningen är en organisation med lång tradition. Vi är stora och starka men vi upplevs också som en del av etablissemangent. I början utmanade Hyresgästföreningen systemen och nådde stora resultat. Men som en del av etablissemangent har det blivit allt svårare att påverka etablissemangent.

Hyresgästerna efterfrågar tydligare ställningstaganden och att vi utmanar systemen – inte bara gör vårt bästa inom befintliga ramar. För att kunna bli en aktuell och relevant mötesplats för många i en bredare samhällsdebatt måste Hyresgästföreningen kunna balansera ansvarstagande och fjajt.



En större rörelse underlättar för oss att klara denna balans. Det kan gynna oss och hyresgästerna att det finns fler som kan ta en mer aktiv fajt för att utmana systemen.

### **Tydligare demokratiska värderingar**

Tider med stor arbetslöshet och inkomstfattigdom är grogrund för ytterligheter. Vi ser idag den största inströmningen av flyktingar sedan andra världskriget och medmänsklighet sätts på prov. Det finns ett stort engagemang kring flyktingsituationen runt om i Sverige. Samtidigt vet vi att integration och segregation är en av de högst prioriterade politiska frågorna bland väljarna i Sverige idag. I tider av bostadsbrist kommer olika grupper ställas mot varandra i bostadsområdena.

Hyresgästföreningen har historiskt varit tydlig och tagit ställning mot odemokratiska krafter och mot rörelser som inte ställer upp på alla människors lika värde – både inom landet och internationellt. Det är lika viktigt att vi är tydliga med detta idag. Vi kan behöva prata med och påverka alla valda partier i riksdagen och i en kommun, men om vi inte delar partiets värderingar är det viktigt att vi är tydliga med det.

Hyresgästföreningens värdegrund (se sidan 46) tar tydlig ställning för människors lika värde och rättigheter.

### **Minskad administration**

I en stor organisation som Hyresgästföreningen krävs rutiner, riktlinjer, planering, målstyrning och uppföljning. Men det finns en uppenbar risk att det blir för mycket av byråkrati och interna processer. Det finns risk för att vi inte lyckas vara tillräckligt snabbfotade och kan reagera på aktiviteter och insatser som kräver vår omedelbara uppmärksamhet.

För att frigöra resurser och kreativitet till verksamheten bör Hyresgästföreningen förenkla och samordna administrativa rutiner. Vi behöver hitta system som i högre utsträckning driver verksamheten framåt och som ger vinning i kvalitet utan att tynga ner.

### **Kompletterande strukturer för inflytande**

För att bli en levande mötesplats och öka engagemanget mellan årsmöten och stämmor behöver Hyresgästföreningen involvera fler medlemmar, förtroendevalda och även hyresgäster i både beslutsprocesser och i arbetet med att ta fram olika underlag. Det kan till exempel vara att arbetsgrupper med medlemmar och förtroendevalda får tydliga mandat, ansvar och budget för utvecklingsområden, verksamhetsområden eller ämnesområden. Genom ökad inkludering får medlemmar och förtroendevalda ett större ägandeskap.

Det kan ge medlemmar som engagerar sig tillfälligt och i avgränsade uppdrag möjlighet att påverka organisationens beslutsfattande. Det kan sänka trösklar för engagemanget och bli ett första steg in till den representativa demokratin.

Genom att skapa möjlighet till direkt inflytande i olika sammanhang och former kan vi stärka vår demokratiska organisation.



# BOSTADSPOLITISK VÄGVISARE



## Hyresgästföreningen i en föränderlig värld

**Hyresgästföreningen** ska leda samhällsdiskussionen kring hemmet och vara drivande i samhällsutvecklingen genom att föreslå nya lösningar.

I allt vi gör är vi tryggt förankrade i vår värdegrund och i vårt medlems- och samhällsuppdrag. Men vi måste ständigt förhålla oss till både gamla och nya frågor, våga ifrågasätta våra synsätt och arbets-sätt. Med örat mot marken är vi en levande folkrörelse och en del av det moderna samhället.

Hyresgästföreningen måste kombinera rollen som intresseorganisation för våra medlemmar med rollen som folkrörelse med en bred samhälls-politisk ambition. Många undersökningar och medlemskontakter visar på att vi alltmer uppfattas som en myndighet och ett försäkringsbolag. Vi uppfattas som en omodern, byråkratisk och alltför sluten organi-sation. Detta är inte bra. Vi måste ta en roll som samhällsaktör, med fokus på det som händer i vår omvärld och som påverkar nuvarande och kommande hyresgäster, men samtidigt fortsätta vara den professi-onella intresseorganisationen för våra medlemmar.

Detta dokument har ambitionen att med hemmet som utgångspunkt lyfta några av de frågor och den verklighet vi lever i just nu. Samtidigt ska dokumentet vara en vägvisare in i Hyresgästföreningens framtida ställningstaganden.

## Välkommen hem!

Livet är svårt att leva utan ett hem. I hemmet finns livsbasen. Det är där vi återhämtar oss, äter, fostrar barn, vårdar relationer, städar, älskar, klappar katten, skäller på varandra och gör upp storslagna semester- och framtidsplaner. I ditt hem bestämmer du och ingen annan.

Hemmet är också en av samhällets viktigaste delar. Att alla har ett hem där man själv bestämmer är avgörande för både välfärd och samhällets utveckling. När människor mår bra i sina hem mår samhället också bra.

Det här låter ju självklart, men är inte lika givet idag. Vi lever i en tid där långsiktiga visioner för samhället ersatts med kortsiktiga lösningar. En tid med stor tilltro till att ”marknaden” löser problemen och att ”regleringar” är orsaken till alla brister på bostadsmarknaden. Men ”marknaden” har aldrig ensam löst stora samhällsfrågor, till exempel bostäder till alla. Ett samhälle som ger alla medborgare jämlika möjligheter kan inte uppnås utan ambitioner och aktiv politik.

Att ha ett hem och en bostad har varit en självklarhet. Det framgår också av Regeringsformen som deklarerar att det åligger det allmänna att trygga rätten till bostad. Det låter bra men, i praktiken har de stolta föresatserna ersatts av tillfälliga lösningar för våra hem – om man nu över huvud taget får eller har något.

Så ska vi inte ha det i Sverige.

## Hemmet – i den egna bostaden

Hyresgästföreningens ändamål är allas rätt till en god bostad, ett hem till rimlig kostnad.

Hemmet har en central betydelse i människors liv. Detta ställer krav på utformningen av bostäder och bostadsområden, på förvaltningen av bostäderna och boendets sociala och ekonomiska villkor.

Boendemiljön och bostadsförsörjningen är viktiga byggstenar när det gäller att nå vår vision om ett ekologiskt, ekonomiskt, socialt och kulturellt hållbart samhälle.

### Allas rätt till en god bostad – ett bra hem

Allas rätt till en god bostad innebär att hemmet ska vara sunt, säkert och väl fungerande och i en god miljö. Samhället måste i lag garantera att hälsorisker i boendet undanröjs, till exempel genom regelbundna kontroller av luftkvalitet, luftväxling, temperatur, ljudnivåer och radonhalt.

Hemmet ska också vara fysiskt tillgängligt och genomtänkt planerat för hushållets dagliga liv, sömn och vila, matlagning och måltider, ar-

bete och lek, personlig hygien, gärna också med tillgång till balkong eller uteplats.

### **Rätt till ett hem till rimlig kostnad**

Bostadspolitiken måste skapa förutsättningar för att alla ska kunna bo och betala sin hyra.

Hyressättning genom kollektiva förhandlingar ger förutsättningar för rättvisa hyror. Hyror ska bestämmas med utgångspunkt i kostnaden för att äga och förvalta hyreshus i den kommun där huset ligger. Lika lägenheter ska ha lika hyra och skillnader i hyra ska motsvaras av skillnader i boendevärde, det vill säga bruksvärde där även fastighetsägarens förvaltningskvalitet är en viktig del.

Hyresgästen har en svag ställning i förhållande till hyresvärderna. Därför krävs en stark skyddslagstiftning som ger hyresgästen rättigheter och som inskränker hyresvärdens rätt att bestämma över fastigheten. Förhandlings- och bruksvärdesystemet ger hyresgästerna ett stort konsumentinflytande och starkt besittningsskydd. Det är överlägset både ett marknadshyressystem (där hyror sätts efter tillgång och efterfrågan) och en statlig hyresreglering.

Utveckling och förädling av förhandlings- och bruksvärdesystemet är en av de viktigaste framtidsfrågorna. Det kan till exempel ske genom lokala hyressättningsprojekt, men lika viktigt är att förklara och beskriva systemet för att visa på dess värde.

Till följd av bostadsbrist, orimligt höga inkomstkrav och krav på skuldfrihet på den som vill hyra en bostad, tvingas många acceptera osäkra villkor, som att bo inneboende, med rivningskontrakt eller i andra eller tredje hand. Ekonomiskt utsatta hushåll tvingas att flytta omkring. Det slår särskilt hårt mot barnfamiljer, som får svårigheter att skapa varaktiga relationer till grannskap och skolor. Genom lagförändringar har andrahandshyror på villor och bostadsrätter släppts fria och inneburit kraftigt höjda andrahandshyror och ökad otrygghet.

Hyresgästföreningen ska verka för att den som hyr i andra hand inte ska behöva betala högre hyra än det egentliga bruksvärdet på bostaden. Genom vårt opinionsbildande arbete måste vi driva dessa hyresgästers frågor för att förbättra deras situation.

### **Fler trångbodda och hemlösa**

Akut bostadsbrist råder i många kommuner i landet. Detta på grund av långvarig frånvaro av statlig och kommunal bostadspolitik, inflyttning till städerna och alltför många människor som på grund av krig eller förföljelse tar sin tillflykt till Sverige.

Bostadsbristen har bland annat lett till ökad trångboddhet som orsakar sämre psykisk och fysisk hälsa för de boende och sämre skolresultat för våra barn. Trångboddheten löses i första hand genom att det byggs fler bostäder med rimliga hyror och en fördelningspolitik som ger människor möjlighet att efterfråga en egen bostad. Men för att göra det möjligt för fler att finna en bostad som passar de egna behoven och förutsättningarna behöver också bostadsbidraget ses över.

Den yttersta konsekvensen av bostadsbrist är hemlöshet. På en

bostadsmarknad med ett tillräckligt antal bostäder som motsvarar befolkningens behov uppkommer inte hemlöshet orsakad av bostadsbrist.

Hyresgästföreningen måste synliggöra både trångboddhet och hemlöshet och ge en röst åt alla som är eller riskerar att hamna utanför bostadsmarknaden. Föreningen har också resurser i form av ett stort antal lokaler som skulle kunna användas i mycket större utsträckning för att minska konsekvenserna av trångboddhet. Genom att öppna lokalerna kan vi skapa ett andra vardagsrum eller en plats för läsläsning. Det gör också föreningen mer öppen och välkomnande.

### **Rätten till inflytande över hemmen – särskilt vid ombyggnad**

Det är själva boendet som ska ge rätt till inflytande, inte ägandet. Det är de boende som är närmast berörda och måste kunna påverka besluten som rör deras hem. I ditt hem är det du som bestämmer.

Medverkan av och inflytande från de boende, hyresgästerna, är särskilt viktigt vid ombyggnad och upprustning. Hyresgästen har rätt att vara delaktig i hela processen när hem och hus byggs om. Hyresgäster ska också kunna göra tillval eller frånval. Genom att välja standard kan du också påverka din boendekostnad. Målet vid varje ombyggnad är att alla hyresgäster som vill ska kunna bo kvar efter att åtgärderna har genomförts och att det ska garanteras enligt lag.

Hyresgästföreningen måste driva frågan om en starkare skyddslagstiftning men också bidra med nya metoder för bättre dialog mellan boende och bostadsföretag i samband med ombyggnader.



## Hemmet – i huset

### Rätt till god service i huset

Hyresgäster har rätt till en fastighetsservice som anpassas efter deras behov och önskemål. Hyresgästerna ska individuellt och gemensamt kunna påverka sina boendekostnader och sin boendemiljö genom val av standard och service inom det egna huset.

Hyresgästernas uppfattning om vad som är en god förvaltning ska speglas i förhandlingar och ett utvecklat boendeinflytande. Förvaltningen ska vara effektiv så att hyresgästerna får den service de önskar till lägsta möjliga kostnad.

Hyresgästerna ska i lag garanteras att underhåll av lägenheterna och fastigheterna sker och att en del av hyran avsätts till underhåll och verkligen används för detta. Hyresgästerna måste också ha inflytande över hur dessa medel används. Hyresgästföreningen måste bidra med nya metoder för bättre dialog mellan boende och bostadsföretagen för att uppnå god förvaltning, men det måste också vara möjligt att tvinga hyresvärdar att genomföra nödvändigt underhåll.

Det är viktigt att Hyresgästföreningen definierar vad en lägsta godtagbar servicenivå för fastighetsförvaltningen innebär.

### Hyresrätten ska vara öppen för alla

Hyresrätten är en boendeform som erbjuder en rad kvaliteter som andra boendeformer saknar: Den är öppen för alla utan kontantinsats, det ekonomiska risktagandet är litet för hyresgästerna och det är lätt att byta bostad och flytta om man till exempel får ett nytt arbete.

I takt med ökande bostadsbrist har de ekonomiska kraven för att överhuvudtaget få en bostad skärpts. Fastighetsägare ska inte tillåtas kräva fast anställning och en inkomst motsvarande flera gånger hyran för att hyra ut en bostad. Detta leder till att allt fler bostadssökande blir hänvisade till bostadssociala program, exempelvis sociala kontrakt och tillfälliga boendelösningar.

Hyresgästföreningen måste därför aktivt verka för att hyresrätten ska vara en upplåtelseform som är fri från alltför hårda ekonomiska krav för att få ett hyreskontrakt. Hyresgästföreningen tar avstånd från segregerat boende.

### Krav på bra hyresvärdar

Samhället måste i lag ställa krav på den som ska förvärva en hyresfastighet och kunna stoppa oseriösa fastighetsägare från att komma in på hyresmarknaden. Det måste också finnas goda möjligheter att tvinga fastighetsägare att sköta förvaltningen av sina hus på ett sätt som är bra för de boende.

## Hemmet – i grannskapet

### Grannskapsbyggande och boendeinflytande

Vårt hem är en del av grannskapet. Valet av hem och bostad påverkar människors liv i många avseenden, vilken förskola och skola barnen går i, resesätt, vilken offentlig service och annan service som finns. Grannskapet har stor påverkan på den identitet vi skapar oss och den



bild andra får av oss. Det är i grannskapet som insatser kan göras som kan lyfta både enskilda och grupper. Det finns en enorm kraft i lokala nätverk, idéburna organisationer och enskilda individer. Genom att möjliggöra människors idéer till förändring i grannskapet förändras också självbilden och andras bilder. De främsta experterna på vad som bör förbättras i ett område är de människor som själva lever där.

Hyresgästföreningen bör stimulera hyresgästers möjligheter att sinsemellan kunna dela på nyttigheter, till exempel gemensamt äga och låna ut föremål till varandra. Det skapar större samhörighet och bidrar till att resurser används bättre. Vi kan också verka för att kommuner och bolag tar sociala hänsyn vid upphandling av tjänster, till exempel arbete och praktik för unga i grannskapet.

Hyresgästföreningen måste utveckla det lokala boendeflyttandet och ha en aktivare roll i bostadsområdena. Det är en överlevnadsfråga för föreningen. När föreningen har en stark lokal närvaro och lokal organisering ökar möjligheterna till inflytande för hyresgästerna genom förhandling och boinflytande. Det leder till ett utvecklat grannskap. Det leder också till en ökad trygghet i området.

### **Planering av grannskap**

Människor ska vara utgångspunkten i planering av grannskap. Bostadsområdena ska vara levande, med en blandning av upplåtelse- och boendeformer, tillgång till grönområden, bra och miljövänliga kommunikationer, lokaler för barn och ungdom samt offentlig och kommersiell service av olika slag. Det är också viktigt att det offentliga rummet förblir öppet och tillgängligt för alla.

Ett starkt konsumentinflytande i ett tidigt skede när nya bostäder och förnyelse av bostadsområden planeras skapar förutsättningar att undvika eller lösa de konflikter som kan uppstå.

Genom boinflytandeavtal ska hyresgästerna garanteras rätt till information och samråd och rätt att besluta i frågor som rör huset och grannskapet.

### **Segregation – en effekt av ekonomiska ojämlikheter**

Segregationen ökar i samhället idag och dess främsta drivkraft är den ekonomiska ojämlikheten mellan människor. Det är framför allt genom minskade inkomst- och förmögenhetsklyftor som segregationen kan motverkas. Den som har lite pengar att röra sig med har färre valmöjligheter, till exempel att välja hem. De som däremot har mer pengar har möjlighet att välja ny bostad i valfri del av kommunen. På detta sätt yttrar sig segregationen i socioekonomiskt starka och svaga områden. Detta förstärks ytterligare av att offentlig och kommersiell service försämras. Det leder till att människor som har möjlighet att välja flyttar och de som inte har möjlighet att välja blir kvar.

Hyresgästföreningen ska verka för en generell bostadspolitik. En medveten stadsplanering för blandat byggande, stark allmännyttan och lägre nybyggnads- och ombyggnadshyror möjliggör både tillväxt och välfärd. Hyresgästföreningen måste också skapa medvetenhet om segregationsprocessen och utgöra en röst i samhället för att minska de ekonomiska klyftorna.



# Hemmet – i kommunen

## Kommunerna som allmännyttans ägare

Kommunerna har ansvaret för bostadsförsörjningen och deras främsta verktyg är de allmännyttiga bostadsföretagen. De allmännyttiga företagen lyder under en särskild lagstiftning som klargör att de först och främst är just allmännyttiga och inte har vinstmaximering som främsta motiv för verksamheten. De har därmed ett annat syfte än privata bostadsföretag.

Kommunerna bestämmer över sina allmännyttiga bostadsföretag genom ägardirektiv. Utformningen av ägardirektiven måste utgå från den roll som allmännyttan har på bostadsmarknaden som långsiktiga aktörer utan vinstsyfte som primär drivkraft. De ska också erbjuda hyresgästerna inflytande i boendet och i företaget.

Många kommuner ser idag sina allmännyttiga bolag som en finansieringskälla och tar ut vinster ur företagen för att finansiera kommunal verksamhet, i stället för att se dem som ett bostadspolitiskt instrument.

Värdeöverföringar från de kommunala bolagen till kommunerna har ökat kraftigt efter 2011. Det är nödvändigt att vinsterna i stället stannar i bolagen så att de kan uppfylla sin roll på bostadsmarknaden och bygga nytt och bygga om.

Hyresgästföreningen måste verka för att lagstiftningen skärps, bättre ägardirektiv till allmännyttan och utveckla det lokala påverkansarbetet för att begränsa värdeöverföringar, borgensavgifter och andra sätt att plocka pengar ur bolagen.

## Allmännyttan – verktyget för en generell bostadspolitik

De allmännyttiga företagen är en viktig förutsättning för att förverkliga en generell bostadspolitik. Detta sker genom att de bygger bra bostäder som svarar mot befolkningens behov och är öppna för alla oberoende av inkomst. Då kan allmännyttan vara motvikten mot ett system där en del bostäder riktar sig endast till de ekonomiskt svagaste grupperna i samhället (så kallad social housing) medan alla andra lägenheter har marknadshyror.

### **Beteckningen ”allmännytta” innebär ett särskilt ansvar.**

#### **De allmännyttiga bostadsbolagen ska:**

- bygga och erbjuda bra bostäder i bra miljöer till rimlig hyra och utan krav på kontantinsats
- erbjuda hyresgästerna bra service till lägsta möjliga kostnad
- bestämma hyrorna i förhandlingar och utifrån hyresgästernas värderingar
- ge varje hyresgäst möjlighet att påverka sin boendekostnad och boendemiljö genom val av standard och service i lägenheten
- ge hyresgästerna möjlighet att påverka sina boendekostnader och sin boendemiljö
- hålla nere produktionskostnaderna
- verka för ett kretsloppsanpassat boende
- erbjuda hyresrätter för alla inkomstgrupper
- drivas i allmännyttigt syfte och inte i syfte att ge vinst.

Det är nödvändigt att de allmännyttiga bostadsföretagen har en stor andel av bostadsbeståndet i alla kommuner och i varje del av

kommunen, att de verkligen är ett bostadspolitiskt verktyg, samt att lägenheterna är av varierande utformning och storlek.

Alla landets kommuner behöver ha ett allmännyttigt bostadsföretag.

### Hyresrätt i privatägt bostadsbolag

För ett samhälle med god tillgång till bostäder är det också viktigt med ansvarsfulla och långsiktiga privata fastighetsägare.

Hyresgästföreningen vill att hyresgästerna inom det privata fastighetsbeståndet omfattas av minst samma trygghet och service som de har som bor i allmännyttan. Hyran ska också vara likvärdig.

Hyresgäster i privatägda hus har samma rättigheter till sina hem som hyresgäster i allmännyttan, men lagstiftningen är svagare. Det behöver förbättras. I många fastigheter i det privata beståndet är dessutom underhållet sämre och fastighetskötseln mindre uppskattad av hyresgästerna än inom de kommunala bostadsbolagen. Hyran är också generellt högre inom det privata bostadsbeståndet. Detta är inte rimligt. Hyresgästföreningen uppmuntrar privatägda bolag att ta ett samhällsansvar i form av CSR-arbete<sup>12</sup>.

### Rättvis bostadsförmedling

Bostadssökande ska inte vara beroende av kontakter eller kontakter för att skaffa sig ett hem. Fördelningen av bostäder ska ske efter objektiva och öppna principer i en offentlig bostadskö. Då minskar risken för diskriminering och det blir enkelt att förutse när man kommer att få en bostad.

Det ska vara lag på att kommuner ska inrätta en rättvis förmedling av bostäder. Även privata fastighetsägare ska vara skyldiga att använda den offentliga bostadsförmedlingen.

### Ett öppet Sverige

Sverige ska vara ett öppet land och ge skydd åt människor som tvingas fly från krig och förföljelse. Hyresgästföreningen är en organisation som genomsyras av solidaritet och mänskliga värden. Vi är också en organisation som på olika sätt medverkar i arbetet för att underlätta integrationen i samhället och i bostadsområdena.

Stat och kommuner har ett gemensamt ansvar för att tillgodose alla nyanländas behov av tak över huvudet. Det står inte alltid bostäder till buds på den reguljära bostadsmarknaden. Det kan därför krävas kortsiktiga akuta lösningar, till exempel i form av så kallat modulboende. Dessa måste ses som tillfälliga lösningar och inte utvecklas till permanenta boenden. Regelverket för dessa bostäder måste särbehandlas i förhållande till den ordinarie bostadsmarknaden.

### Samhälls- och stadsplanering

Människor i alla åldrar har stort behov av gröna, sköna livsmiljöer där det finns plats för hem, men också för rekreation, motion och lek. Sammanhängande gröna stråk är av stor betydelse när bebyggelsen

---

<sup>12</sup> CSR står för Corporate Social Responsibility (Företags samhällsansvar).

kompletteras i kommunerna. Biologisk mångfald har dessutom ett värde i sig, eftersom den är en förutsättning för vår ekologiska tillvaro. I den svåra avvägningen mellan behovet av fler bostäder och behovet av närhet till grönområden är det nödvändigt med ett stort konsumentinflytande. Hyresgästföreningen behöver vara positiv till att det byggs fler hem. Vi behöver aktivt påverka planprocesser och remisser för att säkerställa levande bostadsområden med en blandning av upplåtelse- och boendeformer, tillgång till grönområden, bra och miljövänliga kommunikationer, lokaler för barn och ungdom samt offentlig och kommersiell service av olika slag. Detta gäller såväl vid planeringen av nya bostäder som vid ombyggnad, ändring och förnyelse av befintliga bostäder och bostadsområden.

Det är kommunerna som avgör om och hur marken i kommunen ska användas, till exempel var det ska byggas bostäder. Kommunerna påverkar därmed i hög grad byggandet.

För att minska bostadsbristen måste kommunerna planera markanvändningen långsiktigt och frigöra mark för byggnation. I planeringen måste de uppmuntra nya och mindre aktörer att etablera sig. De måste också hitta nya metoder så att det finns bostäder med hyror som alla har råd med, till exempel genom att i markanvisningstävlingar uppställa villkor om en högsta hyra.



### **Taxor och avgifter**

Kommunernas taxor och avgifter svarar för mellan 20 och 40 procent av hyran, men det varierar betydligt mellan kommunerna. Hyresgästföreningen ska verka för att taxor och avgifter är rimliga och rättvisa.

## **Hemmet – i regionen**

Bostadsförsörjning och människors hem är en viktig del av den regionala infrastrukturen. Bostads- och arbetsmarknader följer inte kommungränserna utan består oftast av många kommuner som på något sätt hör ihop. Det förekommer att vissa kommuner konsekvent vägrar att planera för blandad bebyggelse. Det är dåligt för samhället. Därför måste Sveriges regioner få en större roll i planeringen av bostadsförsörjningen tillsammans med kommunerna.

En konsekvens av detta är att den enskilda kommunens bestämmanderätt begränsas när det gäller bostadsförsörjning.

## Hemmet – I Sverige

### Från nationell bostadspolitik till marknad

Den svenska bostadspolitik har stolta traditioner. Bostadsstandarden i Sverige höjdes rejält när vi fick allmännyttiga bostadsföretag. Då vågade bostadspolitikerna sikta högt och långt. Bostadsbrist, ohyra, trångboddhet och dåliga boendemiljöer byggdes bort. Alla skulle – äntligen – få möjlighet att bo bra.

De höga bostadspolitiska ambitionerna är sedan länge avförda från den politiska agendan i Sverige. Bostadsförsörjningen har gått från att vara ett politiskt ansvar, ett ansvar för det allmänna, till att bli ett ansvar för den enskilde och marknaden. Uthyrning i andra hand och olika varianter av inneboende lanseras idag som lösningen på hundratusentals människors bostadsproblem. Ombildningar till bostadsrätter har minskat antalet hyresrätter i ett läge där bostadsbristen slår hårt mot alla grupper och lyxrenoveringar tvingar hyresgäster från sina hem.

Idag byggs för den som kan betala. Skillnader i inkomst, hälsa, utbildning och annat som skiljer oss människor åt syns tydligare i hur och var vi bor. Politiken gynnar – och missgynnar – våra hem utifrån om vi hyr eller äger vår bostad.

Så ska vi inte ha det i Sverige.

Hyresgästföreningen har ett ansvar för att bostadspolitikerna får en plats på den politiska arenan och att rätten till bostad blir en naturlig del i samtalet om samhällets infrastruktur.

Hyresgästföreningen har tagit fram konkreta förslag<sup>13</sup> på hur samhället kan ta ansvar i en svår bostadskris och hur byggande av hyresrätter som kan efterfrågas av alla kan öka.

### Bruksvärdessystemet och de kollektiva förhandlingarna

Det är en huvuduppgift för Hyresgästföreningen att försvara den unika ”svenska modellen” på hyresmarknaden: en generell bostadspolitik med ett bruksvärdes- och ett förhandlingssystem. Systemet ser till att man får bo kvar i sitt hem och att hyresvärden inte kan höja hyran hur hen vill. Hyr man sitt hem ska man ha rätt till trygghet utan rädsla för att bli av med sitt hem. Det kallas besittningsskydd och är ett viktigt skydd för hyresgästen/konsumenten.

### Likvärdiga skatteregler för alla boendeformer

Dagens skattesystem gynnar ägda hem framför hyrda. Flera reformer har genomförts som innebär att hyresrätten missgynnas – bland annat har räntebidrag och investeringsstöd för hyrda hem avskaffats.

Detta slår hårt mot hyresrätten som är en alltför viktig del av bostadsmarknaden för att tåla att missgynnas. Samtidigt fortsätter staten att ge subventioner till de ägda hemmen främst genom räntebidrag och rotavdrag.

Alla hem ska beskattas likvärdigt.

<sup>13</sup> Exempelvis programmet för 200 000 nya hyresrätter.

Allmännyttans vinster ska stanna i företagen och inte gå till ägaren – kommunen – som en extra skatteintäkt. Om överskottet förs över till kommunen innebär det att de som bor i hyrda hem betalar mer än de som bor i ägda – för precis samma samhällsservice.

### **Hållbar utveckling – ett gemensamt ansvar**

När människors hem renoveras och rustas upp måste hänsyn tas till både teknik, ekologi och ekonomi. Vid renovering bör fungerande utrustning i hemmen bevaras, det är det mest ekologiskt hållbara.

Sverige kommer att påverkas av klimatförändringarna. Höjda havsvattennivåer och ökade nederbördsmängder måste tas in i planeringen. Samhället, och inte hyresgästerna, måste stå för finansiering av de tekniska lösningarna.

Samhället ska präglas av kretsloppstänkande, det som utvinns ur naturen ska användas, återvinnas, återanvändas och tas om hand utan att skada naturen.

### **Anpassning av bostadsbidragen**

Även i en generell bostadspolitik för rimliga hyror är, och bör så vara även i fortsättningen, bostadsbidrag och bostadstillägg ett viktigt komplement. Bostadsbidragen har urholkats under en följd av år och måste därför justeras för att göra det möjligt för hushåll att hyra en bostad som är anpassad till deras familjesituation.

## **Hemmet – i världen**

### **Ett hem – en mänsklig rättighet**

Ett hem är en mänsklig rättighet. I FN:s deklaration om de mänskliga rättigheterna står att var och en har rätt till en godtagbar levnadsstandard inklusive bland annat mat, kläder och bostad. På samma sätt säger Barnkonventionen att alla barn har rätt till en ”skälig levnadsstandard, en bostad, kläder, mat och rent vatten”. Detta förpliktar för ett land som Sverige som är ett av världens allra rikaste länder.

### **Från nationell bostadspolitik till internationell konkurrens**

De senaste åren har EU:s statsstödsregler påverkat den svenska bostadsmarknaden avsevärt. Även på andra områden har beslut i EU stor påverkan på den svenska hyresmarknaden och för hyresgästerna, det gäller särskilt på energi- och miljöområdet.

Allt detta ställer nya krav på Hyresgästföreningen. Vi måste utveckla det internationella arbetet för att både kunna bevaka och påverka EU.



MÅL OCH  
STRATEGIER

# AGENDA 2022



**Hyresgästföreningens** långsiktiga inriktning är att bli en bredare samhällsaktör och en mötesplats för boendefrågor. Agenda 2022 tydliggör vad Hyresgästföreningen ska prioritera att utveckla och hur vi ska arbeta under de närmaste sex åren. Agendan styr det dagliga arbetet i hela föreningen och är utgångspunkten för organisationens verksamhetsplaner.

## Mål och strategier till 2022

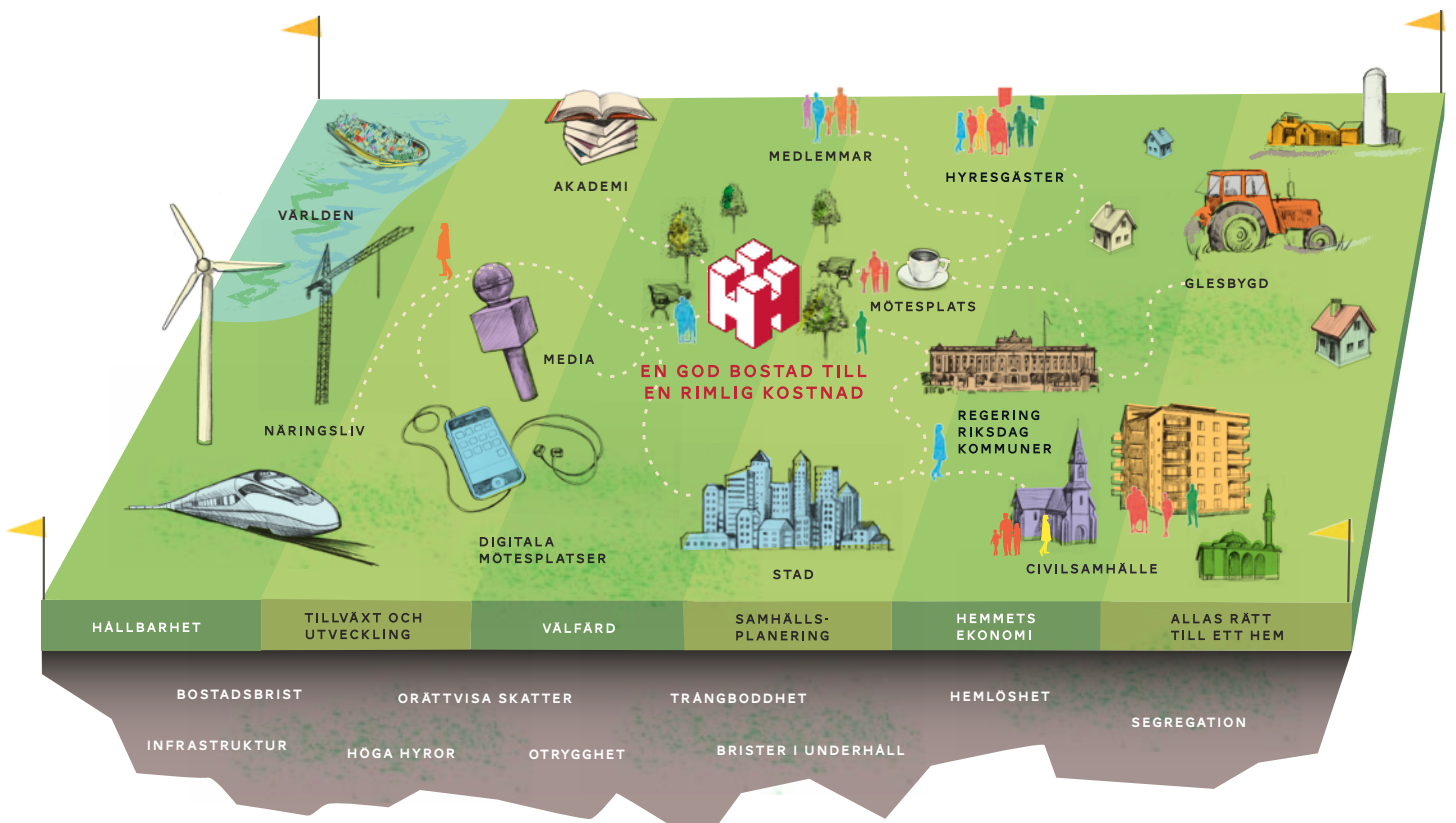
Agendan innehåller tre externa mål – rätt att bo, råd att bo och roligt att bo – och tre interna mål – söka upp, öppna upp och backa upp. De externa målen svarar på vilka värden vi vill skapa för medlemmar, hyresgäster och samhället. De interna målen leder till en utvecklad organisation för att vi ska lyckas nå de externa målen. Målen mäts både kvantitativt och kvalitativt för att vi ska kunna följa upp och se om vi når önskvärda resultat. Målnivåer sätts löpande i arbetet med verksamhetsplaneringen.



## Arenan Hemmet

En viktig del av Agendan är att skapa en ny arena för samtal och debatter om hemmets betydelse för både individer och samhället. Genom en ny arena kan vi placera in våra frågor i ett större sammanhang. Vi kan få fram nya idéer, fakta, visioner och förslag. Att skapa en sådan arena hjälper oss att ta en ledande position i debatten och samhällsutvecklingen.

Den nya arenan handlar om *ett nytt retoriskt grepp*. Vi värnar om människors rätt att bo. Därför pratar vi om hem och människor istället för bara siffror och hus. Vi vill få igång *samtal ovanför dagens låsta positioner*. Det innebär att vi kommer att både ta plats på andras arenor och *skapa egna mötesplatser för dessa samtal*.





## ● RÄTT ATT BO

Att bo är en mänsklig rättighet. Därför måste det byggas fler hem och de behöver byggas på ett hållbart sätt.

## ● RÅD ATT BO

Både hyresgäster och samhället gynnas av rimliga hyresnivåer.

### BAKGRUND TILL MÅLEN

- Alla människor har rätt till en god bostad till en rimlig kostnad.
- Idag är bostadsbristen enorm. Allt fler unga tvingas ofrivilligt bo kvar hemma hos sina föräldrar allt längre. Eller så tvingas de in i osäkra boendeformer.
- Andra känner sig inlåsta – de kan inte flytta när nya behov uppstår, till exempel när man vill flytta ihop, flytta isär eller får barn.
- Många känner rädsla för att inte ha råd att bo kvar vid ombyggnader. Andra har inte råd att välja det som byggs.
- Hyresgäster betalar en högre andel av sin inkomst för sitt boende i förhållande till boende i andra boendeformer.

### Föreslå lösningar på hållbart bostadsbyggande

- ▶ Hyresgästföreningen driver att det måste byggas fler hem – men också *var* det ska byggas, *hur* det ska byggas och *för vem* det ska byggas.
- ▶ Genom att bidra med konkreta förslag och vara pådrivande i arbetet med samhällsbyggnad, stadsplanering och plan- och byggprocesser kan vi få igenom bra beslut för dagens och morgondagens hyresgäster.

### Stärka vår kompetens inom stadsutveckling, samhällsekonomi, byggteknik och hållbarhet

- ▶ För att vara en bred samhällsaktör och kunna föreslå lösningar på ett hållbart byggande måste vi kunna mer inom dessa områden såväl lokalt, regionalt och nationellt.

### Engagera fler som påverkar politiker och tjänstemän

- ▶ Hyresgästföreningen behöver fler aktiva, förtroendevalda och anställda på olika nivåer som vill bidra i samhällsbyggnadsfrågor och samhällsdebatten.
- ▶ Genom att mobilisera medlemmar och hyresgäster sätter vi större tryck på politiker och beslutsfattare.
- ▶ Vi skapar samarbeten för att påverka tillsammans med andra – lokalt, regionalt och nationellt. Gärna med nya och oväntade aktörer.

### Prata om vikten av ett hem ur flera perspektiv

- ▶ Hyresgästföreningen lyfter bostadsfrågan i flera olika politik-områden. Vi lyfter den grundlagsstadgade rätten till en bostad. Vi driver generella välfärds- och fördelningsfrågor med koppling till boende och visar både politiker, ekonomer och andra makthavare att hyresrätten ger många positiva samhällsekonomiska effekter.

### Påverka genom fakta och människors erfarenheter

- ▶ Hyresgästföreningen samlar in, systematiserar och delar fakta.
- ▶ Vi låter människors berättelser och erfarenheter påverka politik, lagstiftning och fastighetsägare.

## ● ROLIGT ATT BO

Hyresgästernas inflytande behöver öka och hyresrättens status lyftas för att bli en attraktiv boendeform för alla.

### BAKGRUND TILL MÅLET

- Hyresrätten är en boendeform som kan tillgodose olika behov och passa för alla faser i livet, men hyresgästernas inflytande behöver öka och hyresrätten lyftas för att bli en attraktiv boendeform för alla.
- Idag föredrar allt fler att äga sitt boende framför att hyra. I media beskrivs ofta hyresrätten som botten på en boendekarriär, aldrig toppen. Att äga sin bostad anses tryggare och friare – med större möjlighet att påverka.
- Mätningar visar att Hyresgästföreningen behöver öka förmågan att vara nyskapande och framtidsinriktad.

### Ta fram visioner för hyresrätten

► Att bo i hyresrätt ska vara förknippat med livskvalitet. Vi bjuder in hyresgäster, akademi, näringsliv och samhällsaktörer till samtal för att samla ihop idéer, fakta, visioner och förslag på hållbara, moderna och flexibla hem. Med arenan Hemmet skapar vi nya mötesplatser för dessa samtal.

### Vara aktiva i planeringen av bostadsområden och grannskap

► Hyresgästföreningen är positiv till att det byggs fler hem. Vi påverkar planprocesser och remisser för att säkerställa levande bostadsområden med en blandning av upplåtelse- och boendeformer, tillgång till grönområden, bra och miljövänliga kommunikationer, lokaler för föreningsliv och boende samt offentlig och kommersiell service av olika slag.

### Öka lokal samverkan

► Vi söker upp och bjuder in andra för att tillsammans utveckla det goda boendet och förbättra människors vardag, exempelvis företag, skolor och föreningar.

### Skapa lust och engagemang

► Sociala aktiviteter och mötesplatser ökar tryggheten och skapar lust och engagemang hos hyresgästerna. Vi erbjuder bra förutsättningar för engagemang i frågor som är angelägna i människors vardag.

## ● SÖKA UPP

Genom att aktivt söka upp olika målgrupper kan vi bli mer betydelsefulla och stärka vår legitimitet och handlingskraft.

### BAKGRUND TILL MÅLET

- Hyresgästföreningen finns över hela landet, men vi behöver vara mer närvarande.
- Allmänheten har hög kännedom om att Hyresgästföreningen finns men fler behöver veta vad vi gör och vilka resultat vi åstadkommer.
- Var femte medlem kan tänka sig att engagera sig men vi har svårt att fånga engagemanget. Det är svårt att lyckas bjuda in när kunskapen om oss generellt sett är låg.

### Öka vår närvaro

► Hyresgästföreningen är närvarande – lokalt, digitalt och medialt. Vi visar på bredden och anpassar våra budskap till person och situation. Vi erbjuder mening och medlemsnytta både i trygghet och vid kriser. Vi söker upp sammanhang utanför Hyresgästföreningen där frågor om hemmet är aktuella.

### Lyssna på och samarbeta med hyresgästerna

► Hyresgästföreningen utvecklar metoder för att ha örat mot marken och öka människors möjligheter att påverka. Det är vi hyresgäster som bäst känner till vårt boende och bostadsområde och vet hur vi vill ha våra hem. Tillsammans har vi den lokala kunskapen och kompetensen som behövs för att göra ett bra jobb.

### Göra människors röster hörda

► Vi lyssnar och tar vara på människors erfarenheter och berättelser för att påverka politiker, lagstiftning och fastighetsägare.

### Attrahera framtidens ledare

► Hyresgästföreningen söker efter framtidens ledare och ger dem bra förutsättningar att utveckla ett bättre boende genom vår organisation. Genom att engagera de förebilder som redan finns i bostadsområdet ökar vår möjlighet att nå nya grupper och få fler att engagera sig.

## ● ÖPPNA UPP

Genom en välkomnande attityd och en mångfald av arbetssätt kan vi locka fler, öka vår kunskap och bli mer nyskapande.

### BAKGRUND TILL MÅLET

- Hyresgästföreningen har många medlemmar, förtroendevalda och anställda, men vi behöver bli mer representativa för hyresgästerna.
- Färre än fyra av tio hushåll är medlemmar i Hyresgästföreningen och vi saknar aktiva lokala föreningar i alltför många bostadsområden.
- Många upplever Hyresgästföreningen som ett fackförbund för hyresgäster. Flera anser att vi är omoderna och alltför slutna.

### Involvera medlemmarna i utvecklingen

► För att öka värdet i medlemskapet utvecklar vi metoder för att involvera medlemmarna i utvecklingen av organisation och verksamhet. Vi arbetar för att underlätta för medlemmar att hjälpa varandra.

### Utveckla metoder för större deltagande mellan årsmöten och stämmor

► Hyresgästföreningen involverar fler medlemmar, förtroendevalda och hyresgäster i både arbetet med att ta fram olika underlag och i arbetsprocesser. Exempelvis genom paneler, fokusgrupper, chatt och forum.

### Stimulera utveckling och lärande

► Genom att vara en fysisk och digital mötesplats för idéer och kunskapsutbyte driver vi förnyelse och innovation. Vi förenar hyresgäster, akademi, näringsliv och samhällsaktörer för att ta fram hållbara lösningar för hur vi ska bo.

### Välkomna nya personer och ge dem inflytande

► Hyresgästföreningen ska representera hyresgästerna. Olika kunskaper och erfarenheter bidrar till en ökad mångfald som ger bredare diskussioner och utveckling. Det ger oss fler perspektiv och gör oss mer relevanta.

### Tillföra fler språk

► En stor del av hyresgästerna har utländsk bakgrund. För att involvera och stödja fler behöver vi förtroendevalda och anställda som talar olika språk. Det behövs också digital och tryckt information som kan vända sig till fler.

### Värna om och öppna upp lokaler

► Hyresgästföreningen öppnar upp våra lokaler för att skapa en välkomnande känsla och öka det lokala engagemanget.

### Samarbeta med andra och ta tillvara deras kunskap

► Genom att samarbeta med andra organisationer och nätverk som jobbar eller vill börja jobba med våra frågor får vi större genomslag och stärker vår roll och våra resultat. Att se oss som en del av en större rörelse stärker hyresgästerna.

## ● BACKA UPP

Vi backar upp de som drabbas av dagens bostads-situation och delar med oss av kunskap, för att bli mer relevanta, stärka vårt anseende och nå bättre resultat.

### BAKGRUND TILL MÅLET

- Hyresgästföreningen är en stark representant för hyresgästerna men vi behöver bättre backa upp olika målgrupper.
- Många hyresgäster känner att de har små möjligheter att påverka sitt boende och vill att Hyresgästföreningen tydligare står på deras sida. De vill att vi är tydligare i våra ställningstaganden, att vi hörs och syns mer och att vi agerar tuffare.
- Externa aktörer uppfattar ofta Hyresgästföreningen som en nej-sägare som slår vakt om dem som redan har en lägenhet.

### Stärka medlemmarnas möjligheter att själva förändra

► Hyresgästföreningen är en kunskapsorganisation. Vi sam-talar med människor där de befinner sig och bjuder på vår kunskap. Det ökar deras makt och inflytande över sin boende-situation och möjlighet att driva sina frågor.

### Vara till hjälp och stöd

► Vi har ett bra bemötande och god service när medlemmarna söker upp oss. Vi jobbar uppsökande för att fånga upp dem som inte hör av sig.

### Låta värdegrunden påverka arbetet i vardagen

► Hyresgästföreningens värdegrund leder föreningens kultur. Vi sam-talar aktivt om den så att den påverkar vår vardag.

### Arbeta för hyresgäster med osäkra villkor

► Med stor bostadsbrist tvingas många acceptera osäkra bostadsvillkor som att bo inneboende, med rivningskontrakt eller i andra och tredje hand. Genom opinionsbildande arbete driver vi dessa hyresgästers frågor för att förbättra deras situa-tion och för att de ska vara intresserade av att vara medlemmar när de väl har fått en egen lägenhet.

### Utmana systemen

► När lagar och förhandlingssystemet har sina begränsningar använder vi vår kunskap för att utmana och förändra. Våra juristers och förhandlares expertkompetens är viktig i att på-verka. Genom att engagera hyresgäster och medlemmar i vårt påverkansarbete får vi ett bättre genomslag.

### Ta tåten i debatten

► Hyresgästföreningen ökar politikernas, journalisters och ekonomers kunskap om hemmets betydelse för individer och samhälle. Vi delar med oss av fakta som organisationen har och får del av genom att vara en mötesplats för boendefrågor. Genom att erbjuda lösningar på samhällsfrågor ökar möjlig-heten att få igenom bra förslag för dagens och morgondagens hyresgäster.

### Backa upp hyresgäströrelsen

► Hyresgästföreningen stödjer andra organisationer och nät-verk som jobbar för våra mål för att få mer kraft. Vi kan låna ut lokaler, erbjuda administrativ service och resurser.



# VÄRDEGRUND



Hyresgästföreningen behöver många engagerade över hela landet. För att ha en öppen och inkluderande kultur som bjuder in till engagemang behövs principer som präglar våra relationer, internt och externt. Det ger vägledning i vår vardag och kraft och glädje i arbetet.

## Hyresgästföreningens värdegrund

Hyresgästföreningens värdegrund styr det dagliga arbetet i föreningen och delas av alla som engagerar sig i föreningens verksamhet. Det sker genom en ständigt pågående värderingsdiskussion och tillämpning i vardagen. Våra vägledande kärnvärden är nytta, glöd och förnyelse.

### NYTTA

Hyresgästföreningen stärker hyresgästernas möjligheter att förbättra sitt boende. Genom vår verksamhet och vårt opinionsbildande arbete gör vi positiv skillnad och tar vårt ansvar för människor, våra hem och för samhällets utveckling i stort. Därför är det meningsfullt att engagera sig i vår förening.

### **Det innebär att Hyresgästföreningen:**

- aktivt och tydligt står på hyresgästernas sida
- ökar kunskapen hos medlemmarna och dagens och morgondagens hyresgäster för att stärka deras makt och inflytande att förbättra sin boendesituation och långsiktigt driva sina frågor
- bistår medlemmarna med sakkunskap och stöd
- visar omsorg om medlemmarna och är varsamma med våra medlemsintäkter
- utmanar politiken och förändrar samhället till det bättre – ett inkluderande, hållbart, tryggt och jämlikt samhälle där hemmet är en rättighet för alla
- bygger vårt arbete och våra ställningstaganden på kunskap, erfarenhet och engagemang
- arbetar tillsammans inom föreningen – varje medlem, förtroendevald och anställd är viktig för att vi ska lyckas
- är öppna och tydliga i vårt arbete och i vår kommunikation
- är lyhörda för utvecklingen i vår omvärld eftersom globala händelser påverkar lokala förutsättningar.

### **GLÖD**

Hyresgästföreningen är en öppen, inkluderande och orädd förening. Vi behandlar varandra med ömsesidig respekt och hänsyn. Vi kämpar för allas rätt till en god bostad till rimlig kostnad.

### **Det innebär att Hyresgästföreningen:**

- är uthållig eftersom vi tror på det vi gör
- agerar med lust och övertygelse i frågor som hyresgästerna tycker är viktiga
- är en demokratisk förening som står för människors lika värde och rättigheter
- ser alla människor som en tillgång och tar tillvara den enskildes engagemang, kreativitet och potential
- ser diskriminering av människor som ett hot mot samhällsutvecklingen. Vi accepterar inte rasism, främlingsfientlighet och annan kränkande behandling.

### **FÖRNYELSE**

Hyresgästföreningen är en nyfiken och utmanande förening som hela tiden strävar efter utveckling och ständiga förbättringar.

### **Det innebär att Hyresgästföreningen:**

- ställer frågor och lyssnar på hyresgästerna
- utgår från hyresgästernas egna upplevelser för att beskriva behov av förändring och utveckling
- leder samhällsdiskussionen kring hemmet
- är drivande i samhällets utveckling genom att föreslå nya lösningar
- vet att en ärlig och tillåtande kultur är en förutsättning för utveckling – vi lyckas och misslyckas tillsammans
- välkomnar de som vill vara en del av och bidra till föreningens utveckling
- uppmuntrar och förverkligar mötesplatser, nya idéer, frågeställningar och arbetsformer
- samverkar med nya och oväntade aktörer för att utmana och tänka annorlunda.

### **STADGARNA, PARAGRAF 1.2 VÄRDEGRUND:**

"Hyresgästföreningen tror på människors vilja att engagera sig och ta ansvar både enskilt och tillsammans med andra. Hyresgästföreningen står för alla människors lika värde och rättigheter. Alla människor som delar vår värdegrund ska ha rätt att vara aktiva i föreningen, på lika villkor. Diskriminerande agerande får inte förekomma bland våra förtroendevalda eller anställda, vare sig i eller utanför föreningen. Hyresgästföreningen ser diskriminering av människor som ett hot mot samhällsutvecklingen. Vi accepterar inte rasism, främlingsfientlighet eller annan kränkande behandling."

(Värdegrunden antogs av förbundsstämman 2016 och gäller från 1 augusti 2016)

# REFERENSER

## Rapporter från Framtidsbyråns utvecklingsområden

Rapporterna finns att läsa på Hyresgästföreningens intranät Bosse under Vår verksamhet/Framtidsbyrån:

- Vansinnigt viktiga vägval (historik, nutid, framtid)
- Med örat mot marken - En rapport om samtal och kontakter med medlemmar och hyresgäster
- Vansinnigt viktiga vägval – dialogen (sammanfattning av dialogen med medlemmar, förtroendevalda och anställda)
- Engagemang och ambassadörskap i Hyresgästföreningen
- Ledarskap
- Värdegrund
- Varumärke och Retorik

## Framtidsbyråns särskilda utredningsuppdrag

Rapporterna från utredningarna finns att läsa på Hyresgästföreningens intranät Bosse under Vår verksamhet/Framtidsbyrån

- Uppdrag hemlöshet
- Uppdrag hållbarhet
- Uppdrag segregation
- Uppdrag social housing
- Uppdrag trångboddhet
- Uppdrag stadsplanering

## Undersökningar

- Fokusgrupper om boende och boendeföreningar, genomförda av TNS Sifo
- Sammanställning av inlägg på hyrestankar.se
- Ungas syn på boende, genomförd av Ungdomsbarometern
- Sveriges hyresgäster om politik och samhällsfrågor, genomförd av Ipsos
- Communicans intervjustudie ”Funktionella målgrupper”
- Hyresgästföreningens löpande intressentmätningar

## Muntliga källor

Nedan listar vi personer som i samtal med arbetsgruppen, på konferenser eller seminarier bidragit med kunskap, tankar och underlag till skrivandet av remissen.

*Anna Adeniji*, Fil. Dr i genusvetenskap, Linnéuniversitetet och forskare på Hyresgästföreningen

*David Ahlin*, opinionschef på researchföretaget Ipsos

*Torbjörn Einarsson*, forskare på Stockholm Center for Civil Society Studies

*Edna Eriksson*, idé- och strategiutvecklare av likabehandling och mänskliga rättigheter

*Johan Hvenmark*, universitetslektor och forskningsledare vid Ersta Sköndal Högskola, institutionen för socialvetenskap

*Karin Karlsson*, verksamhetschef för SISU Idrottsutbildarna



*Kristina Ljungros*, förbundsordförande för RFSU

*Milad Mohammadi*, jurist, statsvetare och föreläsare med fokus på mångfald

*Tapio Salonen*, professor i socialt arbete och dekan vid fakulteten för hälsa och samhälle, Malmö högskola

*Catharina Thörn*, universitetslektor/docent vid institutionen för kulturvetenskaper vid Göteborgs Universitet

*Erik Wagner*, fd tf generalsekreterare på IOGT-NTO

*Alexis Wicklin*, senior rådgivare på Friends Agenda

*Filip Wijkström*, verksam som docent vid Handelshögskolan i Stockholm, samt Center Director för Stockholm Center for Civil Society Studies

### **Framtidsbyråns arbetsgrupp:**

*Anna Lönn Lundbäck*, regionchef västra Sverige

*Anna Åberg*, utvecklingschef förbundskontoret

*Dan Nicander*, regionchef södra Skåne

*Erik Normark*, opinionsbildare västra Sverige

*Jan Ferlin*, kommunikationschef förbundskontoret

*Johan Flyckt*, projektledare region Stockholm

*Karin Lindeberg*, fd utredare förbundskontoret

*Josefin Moback*, organisationssekreterare förbundskontoret

*Charlotta Sewerinsson*, kommunikatör förbundskontoret

### **Framtidsbyråns styrgrupp:**

*Marie Linder*, förbundsordförande

*Jan Johnsson*, förbundschef

Layout: *Johan Öhman*, kommunikatör västra Sverige

Fotografer: *Emelie Asplund*, *Erik Yngvesson*, *Eva Dahlin*,

*Johan Öhman* och *Erik Normark*

Illustrationer: *Maria Kask*



EN DETTAR  
**BILAGA!**

**IDÉBANK**

# IDÉER OCH FÖRSLAG



I **framtidensarbete** har det kommit in en mängd idéer och förslag på hur Hyresgästföreningen kan betyda mer för fler. Förbundsstyrelsen har inte värderat eller beslutat om förslagen men vill ändå visa på den stora kreativitet och nyskapande som finns i vår stora organisation. Förslagen kan inspirera i arbetet och stödja oss att genomföra våra strategier och nå våra mål. Förbundsstyrelsen skickar därför med en bilaga till Framtidsprogrammet för kännedom i form av en idébank.

En del idéer är enkla att genomföra och kan genomföras lokalt. Andra kräver utredningar och analys på nationell nivå. Alla förslag som kommit in under framtidensarbete finns att läsa på Hyresgästföreningens intranät, Bosse.

## Rätt att bo/Råd att bo

- Bygg billiga hyresrätter själva – visa att det går!
- Starta en egen bostadsförmedling.
- Försök att få byggherrarna att bygga billigare. Till exempel enkla inredningar.
- Samarbeta med Boklok (IKEA/Skanska) som bygger billigare modulbostäder i hela landet.
- Erbjud bostadspolitiker på kommunal nivå utbildning – berätta vad vi står för och vill.

## Roligt att bo

- Sälja in hyresrätten som ”All inclusive”.
- Skapa kooperativa hyresrätter.
- Kommunera det positiva med hyresrätt (jämfört med bostadsrätt).
- Gör LH-verksamheten mer öppen – det är i bostadsområdet Hyresgästföreningen ska synas.
- Trygghetsvandringar.

## Söka upp

- Enkät till icke-medlemmar där frågeställningen kan vara: Vad skulle få dig att bli medlem?
- Sök upp och möt unga i skolor och på universitet. Workshops för förstagångshyresgäster, till exempel studentkår. Vi borde ta fram ett material till skolorna. Gärna digitalt och med länk till hyresgästföreningen.se
- Söka upp personer som nyligen kommit till Sverige med information om vad Hyresgästföreningen är och vad det innebär att vara med. Samarbeta med SFI, Lernia med flera.
- Skicka information till nyinflyttade om Hyresgästföreningen så att de i lugn och ro kan se sina rättigheter och skyldigheter.

- Knacka dörr med hjälp av personer som pratar andra språk för att nå ut till fler människor.
- Fråga efter medlemmars synpunkter under delar av året när vi har möjlighet att ta emot dem. Lyssna på hyresgästerna! (Många känner att de inte blir hörda).
- När det gäller sociala medier behöver vi någon som scannar av vad som sägs/skrivs varje dag. Som lokaliserar en aktuell debatt, till exempel ”Nu skrivs det här, här”... Och så går vi in med fakta, ”det här gäller”. Det kan handla om bråk, temperatur med mera. En framtidsfråga kan vara en digital armé; av troll och älvor på nätet ... (goda sådana).

## Öppna upp

- Starta ungdomsorganisation.
- Lokalpool – låna ut våra lokaler till andra, till exempel hyresgäster och andra organisationer och nätverk som jobbar för våra mål.
- Fler medlemskapsformer/stödmedlemskap.
- Mötestider på annan tid än dagtid (Förändra organisation och struktur så att det passar dagens ”yngre” förvärvsarbete medlemmar/personer).
- Bredda utbudet av kurser och förmåner till flera än förtroendevalda (medlemmar och icke-medlemmar). Skapa ett paket för den yngre generationen, till exempel medlemsförmåner på träningskort, H&M, McDonalds, Hemmakväll och Waynes Coffee.
- Skapa chat till Nationella rådgivningen.
- Starta gemensam bo-skola för hyresgästerna, det skapar gemenskap i respektive område.
- Få in ungdomar – bilda ungdomsgårdar.
- Möjligheten att engagera sig ideellt hos Hyresgästföreningen i friare former – lokala Hyresgästföreningen, styrelser och regelbundenhet avskräcker många. Exempel: skapa en ”Uppdragsbank” som andra organisationer har där man som privatperson kan anmäla sig och bidra med lite tid och energi i någon specifik uppgift. Tillgänglig på hemsidan/Facebook eller så.
- Skapa nätverk för medlemmar och hyresgäster inom olika intresseområden där de kan verka utanför den traditionella föreningsformen.
- Digitalisera bomöten och/eller arbetet innan för att göra dem mer attraktiva. Hyresgästerna kanske kan lämna in frågor inför mötet och få svar via en app eller chatt.
- För att markera ”ett nytt Hyresgästföreningen” bör en ny grafisk profil med ny logotyp tas fram. En logga som lockar fler. Som inte känns partipolitisk.

## Backa upp

- Websida där man kan logga in och följa sina ärenden, ställa frågor och få svar via chat, ladda ner blanketter med mera.
- Checklista för hur hyresgästernas intressen, behov och krav kan tillgodoses i ett ombyggnadsprojekt. Checklistan kan finnas i en typ av metodpärm, den ska vara heltäckande och offentlig så att vem som helst ska kunna ta del av den.
- Visa hyresgästerna på goda exempel, inte bara sämsta hyresvärd utan även bra hyresvärd.
- Samla andrahandshyresgäster till ett öppet hus för att informera om deras rättigheter. Då får de också möjlighet att prata med

- varandra och dela erfarenheter.
- Juridisk självförsvarskurs.
  - Organisera bostadslösa. Vi ska vara en organisation för alla, inte bara för dem som redan har en bostad.
  - Startpaket till nya medlemmar – det här är vi, så här kan du vara med och påverka. Vill du?
  - Bra ledarprogram för unga, för att locka nyutexaminerade studenter.
  - Digital förhandlingsapp. Hyresgästföreningen behöver utveckla metoder för att bättre involvera hyresgästerna i förhandlingsarbetet. Genom att fotografera brister och dokumentera plats kan förhandlingsorganisationen få ett bättre underlag. Det ger oss också möjlighet att upptäcka områden med många brister som kan behöva stöd på annat sätt.





# SYMBOLPROJEKT



För att snabba på och konkretisera Hyresgästföreningens nya inriktning skulle Hyresgästföreningen kunna genomföra ett antal större projekt med stort symboliskt värde som manifesterar förnyelse och innovation. Följande är exempel på några sådana projekt.

## Det stora samtalet

Hyresgästföreningen måste *söka upp* hyresgästerna där de befinner sig. Vi behöver *samtala* med människor för att *öka både vår och deras kunskap*. Ett viktigt symbolprojekt kan vara att använda delar av vår marknadsföringsbudget till att åka ut med ”bobussar” till bostadsområden över landet. Bemannade med både förtroendevalda och anställda kan vi vara till hjälp och stöd – men också bjuda in till engagemang. Vi får många *berättelser* som vi kan använda för att påverka politiker, fastighetsägare och lagstiftning.

## Community reporters

Ett annat sätt att *lägga örat mot marken* är att utbilda medlemmar runt om i landet till ”community reporters”. Med en enklare medieutbildning kan de dokumentera och sprida berättelser, synpunkter och tankar från sin och andras vardag i bostadsområdena. Med fotografier, filmer, ljud och text får organisationen många *berättelser som kan användas i vårt påverkansarbete*. Vi får också bra

underlag för att bidra till *utveckling av bostadsområdena*. Att utbilda medlemmar till ”community reporters” kan också vara ett sätt att hitta *framtidens ledare*.

## Hyresgästakademien

Hyresgästföreningen är en *kunskapsorganisation*. Genom att vara en mötesplats för boendefrågor kan vi både *samla in och dela med oss av kunskap*. Hyresgästakademien kan erbjuda en plattform för kunskap som medlemmar, förtroendevalda och anställda behöver. En plattform där vi hämtar in ny kunskap från forskning och akademien, men också stärker medlemmars förutsättningar att engagera sig och att *själva driva sina frågor*. Det kan till exempel handla om kompetensutveckling i både sakkunskap och inom ledarskap, pedagogik och samtal.

## Ny digital strategi

Internet och sociala medier har förändrat människors sätt att mötas och dela kunskap. Hyresgästföreningen arbetar med digitala kanaler men behöver utveckla och samordna dem för att öka vår öppenhet, *dela med oss av fakta och kunskap* och underlätta engagemang. Vi behöver utveckla metoder för att *involvera medlemmarna* i utvecklingen av organisationen och verksamheten för att öka värdet i medlemskapet. Vi behöver också underlätta för medlemmar att hjälpa varandra för att stärka sina möjligheter att *själva förändra sin boendesituation* och driva sina frågor.

Genom att samordna våra digitala kanaler kan vi lotsa besökarna mellan dem. Det kan till exempel innebära att den användare som i ett första steg läser en nyhet om ombyggnader, hittar länkar till fördjupning av fakta om hyresgästers rättigheter och skyldigheter vid renoveringar och kan därifrån enkelt hitta verktyg för att engagera sig genom att till exempel bli medlem, gå med i en arbetsgrupp eller skapa opinion.

En ökad digitalisering kan öka kreativitet och innovation och utvecklingen av nya idéer, mötesplatser, arbetssätt och verksamheter.



Hyresgästföreningen