

Rapport

R44:1982

**Brukarinflytande
i bostadskooperativ
— exempel från Kanada**

Helena Westholm

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

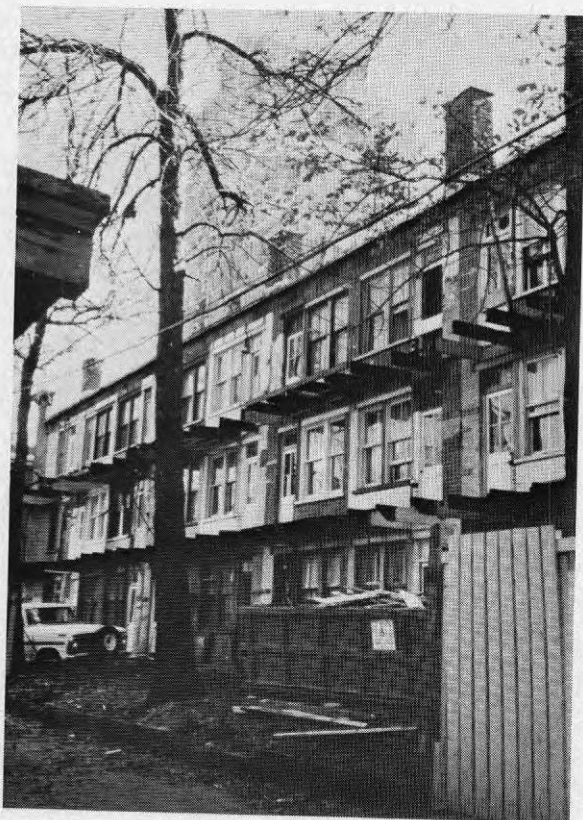
RILA

Byggforskningsrådet

R44:1982

BRUKARINFLYTANDE I BOSTADSKOOPERATIV
— exempel från Kanada

Helena Westholm



Denna rapport hänför sig till forskningsanslag 810208-1 från Statens råd för byggnadsforskning till EFEM arkitektkontor i Göteborg.

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

R44:1982

ISBN 91-540-3690-9

Statens råd för byggnadsforskning, Stockholm.

Innehållsförteckning

FÖRORD	5
SAMMANFATTNING	6
1. PROBLEM PÅ BOSTADSMARKNADEN	9
Bostadsbristen	9
De dyra egnahemmen	10
De omoderna lägenheterna	10
Den statliga bostadspolitiken	11
De nya bostadskooperativen - lösningen på några problem	12
2. BOSTADSKOOPERATIV UPPMUNTRAS	15
Inledning	15
De statliga stödformerna	15
Igångsättningsbidrag	15
Nybyggnads- och ombyggnadslån	15
Ombyggnadsbidrag	15
Räntesubvention	16
Bidrag till lokalkontor	16
En provins stöd till bostadskooperativ; Quebec	17
Igångsättningsbidrag	17
Bidrag per lägenhet	17
Ombyggnadsbidrag	17
Bidrag till lokalkontor	17
En stads stöd till bostadskooperativ; Montréal	17
3. NÅGRA FALLSTUDIER: I BEFINTLIG BEBYGGELSE - EXEMPEL FRÅN MONTREAL	18
Bakgrund	18
Kooperativen Adam och Letoureur - stads- förnyelse i liten skala	19
Problemen - lösningen kooperativ	19
Vad har kooperativen byggt om och hur har de finansierat det?	20
Vad betyder kooperativen för de boende?	24
Milton Parc - stadsförnyelse i stor skala	25
Problemet - lösningen kooperativ	25
Alla får lika stor hyreshöjning	29
Planeringskontor på platsen - en länk mellan boende och myndigheter	29
Kooperativet Arche de Noé - återanvändning av skola	30
Problemet - lösningen kooperativ	30
Vad har kooperativet byggt om?	31
Vad kostar det	31
Vad betyder kooperativet för medlemmarna?	32

I NYBEBYGGELSE - EXEMPEL FRÅN OTTOWA	34
Bakgrund	34
Kooperativet Laidlaw	35
Kooperativet Tompkins	37
4. ERFARENHETER FRÅN KANADA	38
Små kooperativ	39
Inflytande i hela processen	39
Initiativet	40
Planarbetet	40
Byggandet	41
Förvaltningen	42
Lokalkontor stödjer kooperativ	42
Stödet kommer låg- och mellankomstintagare till del	42
Föreningarna förmedlar lägenheterna	43
5. MOT ETT NYTT SLAGS BOSTADSKOOPERATIV I SVERIGE. 44	
Den svenska bostadskooperationens framväxt	44
Bostadsrättens ställning i dag	45
Målsättningar	46
Inledning	46
Bostadskooperativ utan kontantinsats	47
Utökat inflytande i bostadskooperativ	47
Bostadskooperativ vid stadsförnyelse	48
Stöd till bostadskooperativa initiativ	49
REFERENSER	
Litteratur om kanadensiska bostadskooperativ	51
Referenspersoner i Kanada	52
Litteratur om svensk bostadspolitik	53

Förord

Omvandlingen från hyresrätt till bostadsrätt i flerfamiljshus diskuteras för närvarande i Sverige. En statlig utredning, Bostadsrättsutredning, föreslår en ökad sådan omvandling i befintlig bebyggelse. Jag tror att vi har anledning att sätta oss in i erfarenheter från andra länder, även om mycket skiljer länderna åt i fråga om politik, kultur, ekonomi och juridik.

Syftet med denna rapport är att redovisa exempel och erfarenheter från Kanada, som kan ge uppslag till nya angreppssätt och en ny syn på bostadskooperativ i Sverige. I rapportens sista kapitel tar jag fram några utgångspunkter för en diskussion om vad vi kan lära av Kanada. Jag har inte haft ambitionen att fördjupa mig i juridiska och ekonomiska detaljer. Diskussionen rör i stället målsättningar för svenska bostadskooperativ.

Rapporten bygger på intervjuer, litteratur och egna iakttagelser, som jag samlat under en studieresa i Kanada hösten 1980, samt intervjuer och litteratur om de svenska förhållandena. Boken vänder sig till dem som är intresserade av bostadspolitik och särskilt frågan om brukarinflytande.

Jag tackar dem som ställt upp och berättat om bostadskooperation i Kanada och i Sverige, dem som kommit med synpunkter på rapporten och Eina Boman, som skrivit ut den.

Göteborg i november 1981

Helena Westholm

Sammanfattning

Problemet på den kanadensiska bostadsmarknaden kan kortfattat beskrivas så här: Immigration och inflyttning till storstäderna har givit en stor bostadsbrist. En stor del av bostadsbeståndet är omodernt och de moderniseringar som kommer till stånd leder till hyror som folk med moderata inkomster inte klarar av. Det allmännyttiga bostadsbyggandet svarar för en, i förhållande till Sverige, liten del av bostadsmarknaden och dras med höga kostnader för underhåll och förvaltning. Priserna på egna hem är för höga för vanliga inkomsttagare. Bostadskooperativ har visat sig vara en bra lösning på en del av bostadsproblemen i Kanada. I rapporten redogör jag för några exempel.

I centrala Montréal, i stadsdelen Milton Parc, håller invånarna på att ta över de 550 lägenheterna. De boende bildar kooperativ som omfattar 15-30 lägenheter. Milton Parc har länge fått förfalla medan olika ägare spekulerat och planerat för en höghusbebyggelse, som bara delvis blev av under 60-talet. Området bebyggdes kring sekelskiftet med en blandning av stora överklassvillor, som senare ofta delades upp i lägenheter, och små hyreshus. Den planering som nuser utifrån ett lokalt planeringskontor, går ut på att kooperativen bildas i lämpliga enheter och medlemmarna planerar en upprustning och söker de bidrag och lån som finns tillgängliga. Medlemmarna bestämmer hur stor praktisk insats de ska göra i planering, byggande och förvaltning. De ekonomiska villkoren är fördelaktiga för kooperativens medlemmar, men det är också möjligt att bo kvar i området som hyresgäst.

I en annan stadsdel i Montréal är problemen likartade. Denna stadsdel är en gammal arbetarstadsdel, som förslummats de senaste årtiondena. Många av invånarna är fattiga, många är arbetslösa och en hel del är äldre. De privata fastighetsägarna låter antingen husen förfalla eller rustar upp dem och tar ut hyror som tvingar de boende att flytta. Här finns kooperativen Adam och Letoureux. Med hjälp av bidrag och lån från stat, provins och staden Montréal och med hjälp av ett lokalt planeringskontor har husen rustats upp utan att någon har behövt flytta.

En annan slags ombyggnad har kooperativet Arche de Noé genomfört. Här har ca 40 personer omvandlat en gammal tom skola till 22 lägenheter och gemensamhetsutrymmen. Medlemmarna har gjort en stor arbetsinsats i ombyggnaden och på det sättet hållit kostnaderna nere.

De kanadensiska bostadskooperativen producerar också nya bostäder. På Breton Flat i centrala Ottawa håller två kooperativt ägda bostadsgrupper på att uppföras. Det ena är 80 lägenheter för personer över 50 år, det andra är familjelägenheter i radhusbebyggelse. Medlemmarna har deltagit i planeringsprocessen och tillsammans med arkitekter diskuterat utformningen och förvaltningsfrågor.

De kanadensiska bostadskooperativen är självständiga enheter. Lokala planeringskontor, lokalkontor, hjälper medlemmarna i ett kooperativ att söka lån och bidrag, att planera om- eller nybyggnad och att organisera förvaltningen.

En medlemsförening, Cooperative Housing Foundation of Canada, CHF, bildades 1968 för att sprida information mellan kooperativen, mellan kooperativen och stat och för att starta kooperativ och lokalkontor. I januari 1981 hade 1/4 av kooperativen anslutit sig till föreningen.

Initiativet till att bilda bostadskooperativ kommer från människor ute i bostadsområden, från de lokala planeringskontoren eller från myndigheter på lokal nivå. Medlemmar i de kanadensiska bostadskooperativen deltar i olika hög grad i hela processen planering-byggande-förvaltning. Genom det kooperativa ägandet har medlemmarna kontrollen över kostnader, hyror osv. Bokostnaden blir, tack vare bidrag, lån och räntesubventioner måttliga. Lägenheterna förmedlas genom föreningen och ingen kan göra profit vid lägenhetsöverlåtelse. Förutom hyran betalar den boende en medlemsavgift till föreningen. Avgiften återlämnas när man flyttar. Medlemsavgiften varierar men överstiger sällan motsvarande några hundra svenska kronor. Man kan alltså säga att ingen utesluts från detta sätt att bo.

Den kanadensiska statens stöd till bostadskooperativen är en del av stödet till den icke vinstgivande (non profit) bostadssektorn, alltså ett led i den statliga bostadspolitik vid sidan av allmännyttigt (public) bostadsbyggande, bostadsbidrag och annat stöd till svaga grupper i samhället.

Den svenska bostadskooperationen är både äldre och större än den kanadensiska. De två stora organisationerna HSB (med ca 240 000 bostadsrättslägenheter) och Riksbyggen (med ca 110 000 lägenheter) bildades 1923 respektive 1946. Dessutom finns ca 150 000 privata bostadsrättslägenheter. 1975 var ungefär 13% av de svenska hushållen bostadsrättsinnehavare.

Här spelar dock bostadskooperationen en annan roll än i Kanada. För att få en bostadsrättslägenhet fordras en insats, som i kommuner med bostadsbrist är mycket hög i andra-, tredje- osv hand. Bostadsrättsföreningarna är stora och moderorganisationerna har ett starkt

inflytande genom att de har initiativet när det gäller budgetarbete bland annat. Medlemmarnas inflytande och medverkan i de egna bostadsrättsföreningarna är i praktiken ganska litet. Genom att bostadsrättsföreningarna bildas först när bostäderna är färdiga, är det inte de boende som har inflytande över utformningen, stadgar osv, utan representanter från moderorganisationerna.

Utgångspunkter för ett nytt slags bostadskooperativ diskuteras i sista kapitlet:

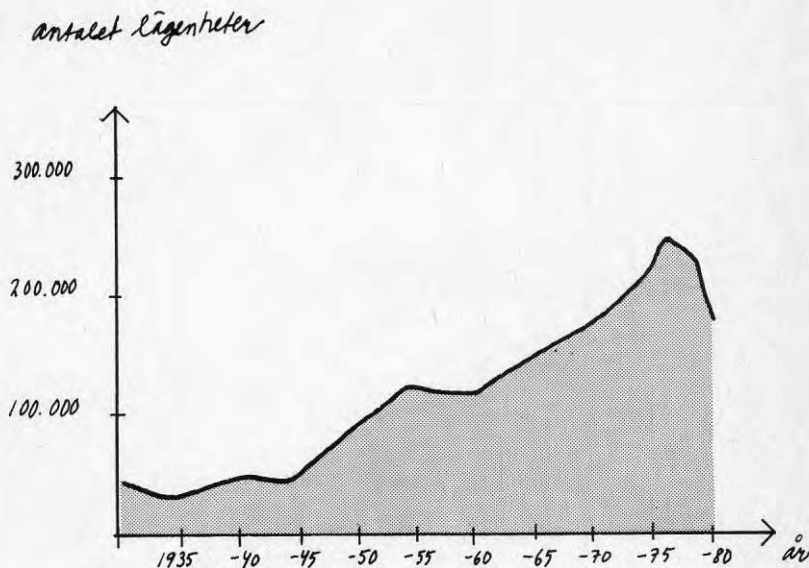
1. Kooperativ utan kontantinsats genom statliga lån till 100% för förvärv och byggnation.
2. Hembudsskyldighet för att förhindra spekulation vid överlåtelse.
3. Utökad inflytande genom att kooperativen är små och bildas så tidigt som möjligt.
4. Föreningen bör själv stå för utformning av stadgar och planering av ekonomi och underhåll.
5. Bostadskooperativ som ett medel som gör det möjligt för människor att bo kvar och påverka sin omgivning.
6. Startbidrag till kooperativ som vill undersöka sina möjligheter.
7. Lokalkontor eller annan teknisk och administrativ hjälp till bostadskooperativ utanför de stora organisationerna.

I. Problem på bostadsmarknaden

BOSTADSBRISTEN

Kanadas befolkning har vuxit mycket hastigt under 1900-talet, framför allt som en följd av immigrationen. Bara sedan 1951 ökade befolkningen med 10 miljoner människor och uppgår i dag till ca 24 miljoner. Landet var i början av seklet ett utpräglat jord- och skogsbruksland, men industrialiseringen sedan andra världskriget ledde till stadstillväxt och befolkningsomflyttningar. Koncentrationen till de allra största städerna är markant. Nästan hälften av alla stadsinvånare bor i städer med fler än 1/2 miljon invånare.

Befolkningsökningen i landet och omflyttningarna har lett till bostadsbrist i städerna. Andra anledningar till bostadsbristen är att det bor färre i varje lägenhet genom att barnen flyttar hemifrån tidigare, samt att de bostäder som rivits inte ersatts med nya i tillräckligt snabb takt. Bostadsbyggandet minskar i Kanada liksom i många andra industriländer. Från en kulmen 1977, då 251 000 bostäder blev klara, har antalet sjunkit till 226 000 år 1979 och 176 000 1980.



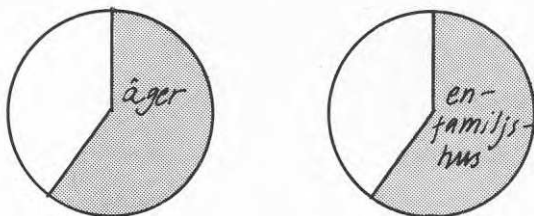
Figur 1. Antalet färdigställda lägenheter/år i Kanada.

DE DYRA EGNAHEMMEN

Kanada befolkades till stor del av immigranter som slog sig ner och blev bönder. Till skillnad från bönderna i Europa ägde de sin mark och sina hus. Detta återspeglar sig än i dag i statistiken. Hela 60% av hushållen i Kanada ägde sin bostad 1976. Nästan 60% av Kanadas 6 miljoner bostäder är friliggande enfamiljshus. I provinsen Quebec är förhållandena avvikande och 60% av bostäderna där finns i flerfamiljshus.

Kostnaden per månad för att köpa ett hus för en arbetarklassfamilj i Vancouver 1980 har ökat dubbelt så mycket som lönen sedan 1970, eller med andra ord, ett husköp kostar i dag dubbelt så mycket i reala termer i förhållande till lönen som det gjorde för familjer i motsvarande ekonomiska situation för tio år sedan.

1980 var en normal lön för en icke fackutbildad arbetare i Vancouver ca 5 000 kr (1 218K\$) efter skatt. Marknadsvärdet för en 3-rumsvilla i Vancouver var knappt 400 000 kr (95 000 K\$).



Figur 2
Andelen hushåll som äger sin bostad 1976.

Figur 3
Andelen hushåll som bor i enfamiljshus 1976.

DE OMODERNA LÄGENHETERNA

I Kanada finns fortfarande en del omoderna lägenheter. Många privata fastighetsägare behåller husen i väntan på tillfällen att riva och bygga nya, mer lönsamma hyreshus. Andra fastighetsägare väljer att renovera och höjer i det sammanhanget hyrorna så att det blir omöjligt för hyresgästerna att bo kvar.

DEN STATLIGA BOSTADSPOLITIKEN

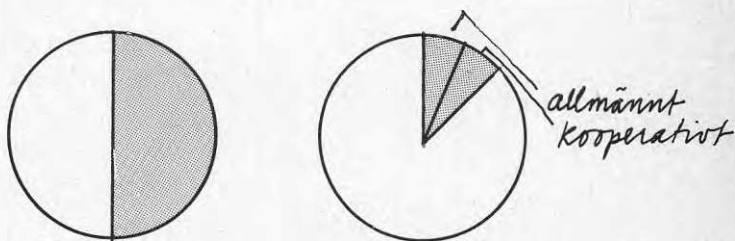
Den statliga bostadspolitiken regleras i NHA, National Housing Act, som är en handling som ska stödja byggandet av nya bostäder, upprustning av existerande bostäder och förbättring av bostads- och levnadsvillkor. CMHC, Central Mortgage and Housing Corporation, administrerar det bostadspolitiska stödet.

Det statliga stödet till bostadssektorn omfattar borgensåtagande för lån till privat bostadsbyggande tagna i privata finansieringsinstitut, stöd till resurssvaga grupper som låginkomsthushåll, äldre och landsbygdsbefolkning samt till medelinkomsttagare under de första åren av egethemägande.

Från och med 1973 har det statliga bostadsstödet utvidgats till att omfatta också upprustningsprojekt, markförvärv och kommunal infrastruktur m m. Det mesta av stödet utgår i en kombination av lån, räntegaranti och bidrag. Hälften av de lägenheter som påbörjades 1977 hade någon form av statligt stöd.

Det sociala bostadsbyggandet omfattar det allmänna, samhälleliga, byggandet (public housing) och det byggande som icke vinstdrivande företag eller kooperativ står för. Det allmänna byggandet i Kanada utgör en mycket liten del av det totala byggandet. 1977 påbörjades 246 000 lägenheter och av dessa var endast drygt 7 000 lägenheter i allmänt byggande. Det allmänna bostadsbyggandet motsvarade alltså ca 3% av det totala.

Kooperativen kan vara av två slag, dels de som bygger och förvaltar bostäder, dels kooperativ som bygger hus som sedan ägs och förvaltas privat. (Rapporten behandlar bara den förstnämnda sorten.) Av de 120 000 bostäder som hade statligt stöd 1977 ingick ca 16 000 i det sociala bostadsbyggandet. Av dessa var knappt hälften kooperativt byggda lägenheter.



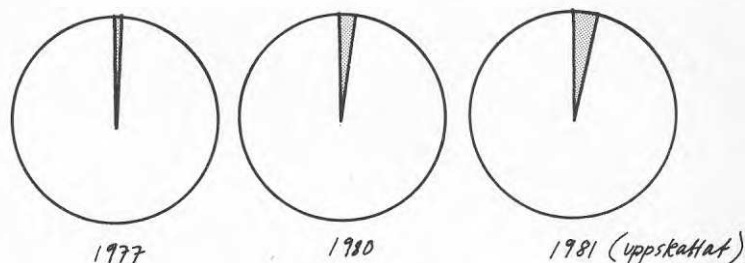
Figur 4
Hälften av antalet påbörjade lägenheter har någon form av statligt stöd 1977.

Figur 5
Antalet lägenheter i socialt bostadsbyggande av alla lägenheter med statligt stöd 1977.

En klar tendens visar att stödet till den sociala bostadssektorn i allt större utsträckning går till ideellt och kooperativt bostadsbyggande och i mindre utsträckning till allmänt bostadsbyggande.

Bostadsministern, Mr Cosgrave, uttalade följande i samband med att stödet 1980 inom den sociala sektorn utökades till att omfatta 30 000 lägenheter i stället för 25 000:

"Stödet till icke vinstdrivande och kooperativt bostadsbyggande inom NHA har varit särskilt framgångsrikt under de senaste åren när det gäller att möta statens bostadssociala mål. 1979 godkändes 18 000 lägenheter, vilket dubblade aktiviteten från 1978. Efterfrågan på detta statliga stöd har i allmänhet överstigit de tillgängliga medlen. Så är det fortfarande och jag tvivlar inte på att de 5 000 nya lägenheterna vi nu stödjer snabbt kommer att sugas upp på den marknad det är avsett för.



Figur 6
Färdigställda lägenheter i bostadskooperativ i förhållande till totala antalet färdigställda lägenheter per år.

DE NYA BOSTADSKOOPERATIVEN - LÖSNINGEN PÅ NÅGRA PROBLEM

Problemen på den kanadensiska bostadsmarknaden är, som jag beskrivit ovan, bostadsbrist i storstäderna, uteblivna men behövliga moderniseringar, lyxrenoveringar, allt dyrare egnahem. I denna situation är det naturligtvis människor med låga inkomster som drabbas. Det blir svårt att få tag på en hygglig bostad och ännu svårare att kunna påverka sin bostadssituation och sin omgivning.

Att stödja bostadskooperativ som tar över och rustar upp fastigheter och bostadskooperativ som vill bygga nya

bostäder är ett sätt för myndigheterna att tackla problemen. Genom att stödja kooperativen i de befintliga husen kan staten få till stånd moderniseringar som ger låginkomsttagarna en möjlighet att bo kvar. Det statliga stödet till kooperativ som vill bygga nya hus är ett sätt att öka bostadsproduktionen och bereda bostäder som låginkomsttagare kan ha råd med. Det har visat sig vara en lämplig stödform när det allmänna bostadsbyggandet dras med stora förvaltningskostnader och när anslagen till bostadsbidrag är stora p g a de privata fastighetsägarnas hyreshöjningar och vinstmöjligheter.

För de boende innebär den kooperativa bostadsformen ett ansvar för planering och förvaltning och ett reellt inflytande. Det betyder också trygghet mot rivningar och en möjlighet till kontroll av ombyggnadskostnader och hyresutveckling m m. Kostnaderna för den enskilde för att gå med i kooperativet består av en medlemsavgift, som i de exempel jag studerat i allmänhet varit några hundra kronor. Kooperativets förening äger fastigheten och de boende har ingen möjlighet att spekulera i sina lägenheter. Genom bostadskooperativen i Kanada har människor med låga eller medelmåttiga inkomster fått bättre kontroll över sin bostadssituation.

De kanadensiska bostadskooperativens omfattning är ännu marginell. Den ökar emellertid år för år, samtidigt som bostadsbyggandet för övrigt minskar.

Tabell 1. Bostadsproduktionen totalt och i bostadskooperativ.

år	antalet färdigställda lägenheter		
	totalt	i koop.	% i koop.
1977	250.000	1.812	0,7%
1980	176.000	4.000	2,3%
1981	150.000	6.000	4,0%

Tabell 2. Bostadskooperativen 1981 i alla provinser.

Provins	i funktion		byggs		planeras		totalt		
	koop	lgh	koop	lgh	koop	lgh	koop	lgh	
Newfoundland	—	—	1	8	4	85	—	5	93
Nova Scotia	20	272	1	24	6	145	—	27	441
New Brunswick	2	98	—	—	—	20	—	2	118
Prince Edward Island	1	4	—	—	—	—	—	1	4
Quebec	96	3 064	13	398	53	1 364	11	173	4 826
Ontario	67	5 010	10	798	36	2 553	—	113	8 361
Manitoba	13	1 271	—	—	1	10	—	14	1 281
Saskatchewan	4	169	—	—	2	53	—	6	222
Alberta	16	1 042	—	—	3	64	—	19	1 106
British Columbia	41	2 334	10	963	15	918	—	66	4 215
CANADA	260	13 264	35	2 191	120	5 212	11	426	20 667

Som framgår av tabellen är kooperativen mycket ojämnt fördelade över hela Kanada. Provinserna Quebec, Ontario och British Columbia är tätt befolkade och industrialiserade provinser. Där är kooperativen vanligast. Inklusiva kooperativen på planeringsstadiet finns det alltså 20 667 lägenheter i kooperativ i februari 1981.



2. Bostadskooperativ uppmuntras

INLEDNING

Kooperativen kan få lån och bidrag för att köpa och rusta upp gamla fastigheter och för att förvärva mark och bygga nya bostäder. Stödet kommer från staten, provinserna och kommuner eller städer. Formerna för stödet är många. Dels kan kooperativen få ekonomisk hjälp i form av lån, bidrag, statligt borgensåtagande, räntegarantier m m, dels kan de få hjälp av lokalkontor med att genomföra den svåra processen, som en om- eller nybyggnad innebär. På dessa lokalkontor kan finnas tekniker, socialarbetare och organisatörer av olika slag.

DE STATLIGA STÖDFORMERNA

Igångsättningsbidrag

Genom finansieringsorganet CMHC, Canada Mortgage and Housing Corporation, (eller på franska SCHL, Société canadienne d'hypothèques et de logement) stödjer staten kooperativ som står i begrepp att bygga eller bygga om bostäder. För att organisera sig i kooperativ, ta reda på behov och efterfrågan, kan gruppen få maximalt ca 13 300 kr (3 500 K\$)¹). För att analysera det mest fördelaktiga fastighets- eller tomtköpet och för att göra en beräkning av arbete och kostnader m m kan kooperativet få ett förskott på högst 38 000 kr (10 000 K\$). CMHC ställer vissa villkor för subventionen, t ex att kooperativet väljer det mest räntabla projektet i ett val mellan om- och nybyggnad eller mellan olika ombyggnadsprojekt.

Nybyggnads- och ombyggnadslån

Tidigare lånade staten ut pengar för om- och nybyggnader. Numera subventionerar staten kooperativen genom att gå i borgen för lån, som tas i privata eller kooperativa banker och finansieringsinstitut. Borgensåtagandet täcker 100% av det lån som krävs för förvärv av fastigheter och mark och för själva byggnationen. Staten sätter dock vissa gränser för kostnadernas storlek för att gå i borgen.

Ombyggnadsbidrag

CMHC förmedlar de statliga ombyggnadsbidragen som uppgår till maximalt 14 250 kr (3 750 K\$) per lägenhet.

1. 1 K\$,en kanadensisk dollar motsvarade sept 81 3.80 sv kr

Genom bidraget prioriterar staten vissa ombyggnadsarbeten, t ex snickeri, rörläggeri, elinstallationer, arbetarskyddsåtgärder och åtgärder för bättre uppvärmning och isolering.

Räntesubvention

Den hyra medlemmarna i ett kooperativ betalar till föreningen reduceras genom olika slags hyres- eller räntesubventioner. Villkoret för hyressubventioner är emellertid att ett visst procenttal av lägenheterna bebos av personer som inte kan betala en marknadshyra. Detta procenttal skall vara minst 15 för kooperativ med fler än 27 lägenheter.

Den maximala statliga subventionen är det belopp som behövs för att få ner räntan från marknadsläget till 2%. Man utgår då från en uppskattad projektkostnad som innefattar priset för fastigheter och mark, ombyggnads-kostnad och andra eventuella kostnader.

Subventionen beräknas i tre steg och man utgår från den marknadsränta som gäller för lånen.

1. Den första subventionen är lika för alla medlemmar i kooperativet. CMHC fastställer en lägsta marknads-hyra i det område där kooperativet finns och sänker räntan så att hyresnivån uppnås.
2. Den andra subventionen går till medlemmar vars hyra överstiger 25% av bruttoinkomsten.
3. Om kooperativet, efter att ha utnyttjat de två första subventionerna, inte uppnått den maximala subventionen kan man få lägga upp fonder vid årets slut på högst ca 2 000 kr (500 K\$) per lägenhet. Dessa fonder får bara användas till hyressubventioner när hela subventionen är utnyttjad i steg 2.

Förutom denna 3-stegssubvention finns ytterligare en hyressubvention som staten och provinsen bekostar. Subventionen är 90% av skillnaden mellan verklig hyra och betalningsförmåga enligt en provinsiell hyresskala.

De lån kooperativen garanteras av staten är konstruerade så att hyran stiger efter de tre första åren. Detta gäller inte dem vars hyra överstiger 25% av bruttoinkomsten. Hyran stiger med ett belopp motsvarande 5% på ränta och avbetalning från och med det fjärde året tills räntan är uppe i marknadsräntan. Skälet till denna hyressättning är att staten vill minska skillnaden mellan privata och subventionerade lägenheter.

Bidrag till lokalkontor

Staten ger bidrag till lokalkontor som står med teknisk och social hjälp.

EN PROVINS STÖD TILL BOSTADSKOOPERATIV; QUEBEC

Igångsättningsbidrag

Quebec ger genom sitt finansieringsorgan, SHQ, Société d'habitation du Quebec ett startbidrag på knappt 2000 kr (500 K\$). Bidraget ges till grupper som erkännts som kooperativa föreningar, som har behov av bidraget och vars medlemmar ska delta i planläggning av bostäderna och bo i lägenheterna.

Bidrag - per lägenhet

Från SHQ får också kooperativen ett bidrag på 11 400 kr (3 000 K\$) per lägenhet att användas som kooperativen själva vill. Det kan t ex användas för att minska lånesumman eller för att minska hyran direkt.

Ombyggnadsbidrag

Provinsen Quebec vill favorisera ombyggnader i vissa städer, eftersom där finns mycket omoderna lägenheter och brist på mark för nybyggnad. SHQ bidrar med 25% av den godkända kostnaden, men högst 9 500 kr (2 500 K\$) per lägenhet.

Bidrag till lokalkontor

SHQ finansierar också lokalkontor vars uppgift är att initiera bildandet av kooperativ när fastigheter är till salu och att hjälpa kooperativen att realisera sina projekt. Dessa lokalkontor, GRT, Groupes de ressources techniques, som de kallas i den frankstalande provinsen Quebec, var 34 stycken 1980. Hälften av dem finns i Montréalregionen.

Bidragen har funnits på prov i tre år och skall utvärderas nu. Beloppet till vart lokalkontor är maximalt 190 000 kr (50 000 K\$).

EN STADS STÖD TILL BOSTADSKOOPERATIV; MONTRÉAL

I Montréal är bostadssituationen speciellt svår och staden subventionerar ombyggnader upp till 50% av godkända kostnader. För att man ska få 50% subvention måste andra subventioner vara lägre än 50% av kostnaden. Beloppet är maximerat till 45 600 kr (12 000 K\$) per lägenhet, och gäller också ombyggnad av lokaler till bostäder. Montréal's stad subventionerar nya bostäder som kooperativ bygger med ca 7 600 kr (2 000 K\$) per lägenhet.

3. Några fallstudier

a. I befintlig bebyggelse- Exempel från Montréal

BAKGRUND

Montréal har en i jämförelse med övriga Kanada mycket stor andel gamla och omoderna lägenheter. Staden växte kraftigt under industrialiseringen i slutet av 1800-talet och början av 1900-talet och stora delar av Montréal's bostadsområden tillkom då.

Under 1960-talet och början på 70-talet planerade Montréal liksom många andra storstäder för en storskalig utbyggnad med stora trafikapparater och andra kraftiga ingrepp. Dessa ingrepp blev inte alltid av, men ledde trots det till rivningar och förväntningar. Mellan 1960 och 1974 revs 25 000 billiga lägenheter i Montréal. Under samma period tillkom endast 6 000 nya lägenheter i socialt bostadsbyggande. I dessa bostadshus samlades de allra mest utblottade i samhället.

På 1970-talet uppenbarade sig konsekvenserna av denna planering; bostadshus som förfallit i väntan på rivning och exploatering av marken, tomma obebyggda tomter som gapade i områdena, stor bostadsbrist och stora underhållskostnader i socialt bostadsbyggande.

Miljögrupper och andra började protestera mot rivningar, förfall och nya trafikleder. Också kommunens ekonomer började klaga över utvecklingen. Det som hände var att medelklassen flyttade ut till stadens periferi och överklassen flyttade utanför kommungränsen, vilket innebar att kommunen både gick miste om stora skatteintäkter och fick stora utgifter för en helt ny infrastruktur för de nya bostadsområdena.

Det var dessa ekonomiska faktorer som gav upphov till en ny syn på innerstaden, och inte från början några sociala aspekter. Något måste göras för att locka skattebetalare till centrala staden, och för den skull började man uppmuntra renoveringar. Med renoveringarna höjdes taxeringsvärdena och fastighetsskatterna, som tillsammans med ombyggnadskostnaderna ledde till stora hyreshöjningar.

1975 hade hyran höjts med i genomsnitt 98% för hälften av de ombyggda fastigheterna. Detta har naturligtvis lett till stora förändringar i dessa gamla arbetarstadsdelar. Nya, mer välbärgade hyresgäster flyttar in efter en ombyggnad. De som bodde där tidigare flyttar till andra områden som fortfarande inte renoverats, ofta längre ut från centrum, eller till kommun- eller statsägda bostadshus med lägre hyror.

Det är i denna situation som bostadskooperativen kommer in som en lösning. Genom att stödja hyresgästernas eget initiativ och genom hyressubventioner av olika slag kan ombyggnaderna resultera i hyror som inte tvingar iväg de boende. Behovet av socialt bostadsbyggande eller olika slags hyressubventioner kan minskas, vilket är en fördel för provinsen och för staden Montréal. De boende kan skydda sig mot rivningar och mot en orimlig hyresutveckling.

KOOPERATIVEN ADAM OCH LETOUREUX - STADSFÖRNYELSE I LITEN SKALA

Problemen - lösningen kooperativ

Hochelaga-Maisonneuve är en av dessa gamla arbetarstadsdelar i Montréal. Befolkningen här är till 90% fransktalande arbetare och hantverkare. Stadsdelen innehöll förr många arbetsplatser i småindustri, men i dag är området ett bostadsområde, vars invånare är arbetare, arbetslösa och pensionärer. Många lever på minimilön eller låga pensioner och socialbidrag.

För att hjälpa de boende till upprustningar som medför rimliga hyror har staden Montréal inrättat ett lokalkontor i stadsdelen. Kontoret, som har 4-5 anställda, har medverkat till bildandet av bl a kooperativen Adam och Letoureux.



Figur 7. Huset som kooperativet Adam har rustat upp.

I det ena fallet, Letoureur tog hyresgästerna själva initiativet och kontaktade ett annat kooperativ, som i sin tur rekommenderade dem att söka upp lokalkontoret i området. I det andra, ADAM, var det lokalkontorets anställda som uppmärksammade att huset var till salu och kontaktade hyresgästerna för att föreslå dem att bilda ett kooperativ som kunde köpa huset.

Vad har kooperativen byggt om och hur har de finansierat det?

LETOUREUX

antalet lägenheter	6
färdigställande	1980
ombyggnadskostnad/lägenhet	81 000 kr
hyra, hyreshöjning	325-675 kr

Hyresgästerna i de sex lägenheterna som var till salu våren 1978 kontaktade själva lokalkontoret i området och bad om hjälp med genomförandet. När detta var aktuellt beräknades hyran på så sätt att den blev direkt proportionell mot ombyggnadskostnaden. Det var därför inte tal om en omfattande ombyggnad. Halva huset var i gott skick och krävde inte några stora ingrepp medan det omvända gällde för andra halvan.

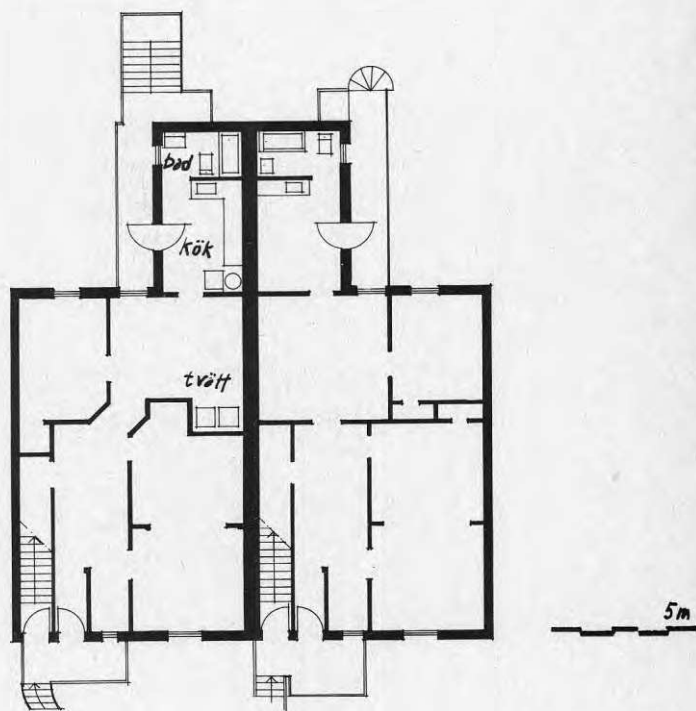
Det tog ett år av förhandlingar med CMHC, det statliga finansieringsorganet, som skulle godkänna ombyggnadsarbetena för att ge lån. Den kostnad som tilläts var ca 300 kr (80 K\$) per m². När kooperativen har fått sitt lån från CMHC kan det söka ombyggnadsbidrag från Montréal's stad. Dessa bidrag gäller bara vissa ombyggnadsarbeten, vilket ledde till förhandlingar. Staden ställde krav på andra ombyggnadsarbeten än de tänkta (rivning av förråd och trappor på husets baksida) vilket kom att fördyra hela ombyggnaden.

Till dessa förseningar kom andra som berodde på att hyresgästerna bodde kvar i lägenheterna och att de ändrade ombyggnadsstandarder efterhand. Det tog två år att genomföra hela projektet. Hela ombyggnaden kom

också att kosta dubbelt så mycket som de första uppskattningarna.

köp per lägenhet:	ca 28 500 kr (7.500 K\$)
arbete per lägenhet:	ca 48 500 kr (12 765 K\$)
annat:	ca 4 200 kr (1 109 K\$)
totalt per lägenhet:	ca 81 200 kr (21 374 K\$)

Hyran höjdes från 323 kr (85 K\$) i medeltal till 676 kr (178 K\$). Med hjälp av bidrag ur en välgörenhetsfond kan man kompensera den stora hyreshöjningen en del och hyran var efter ett halvår 570 kr (150 K\$). Projektet Letoureurx är finansierat enligt de regler som gällde före 1979. Som man ser av projektet Adam blir hyreshöjningen mer moderat med de nya finansieringsreglerna, som utgår från en lägsta marknadshyra som staten fastställer för det aktuella bostadsprojektet.



Figur 8. Kooperativet Letoureurx. Lägenheterna på botten-
våningen. Lägenheten till höger visar utseende
före ombyggnad och lägenhet till vänster efter
ombyggnad

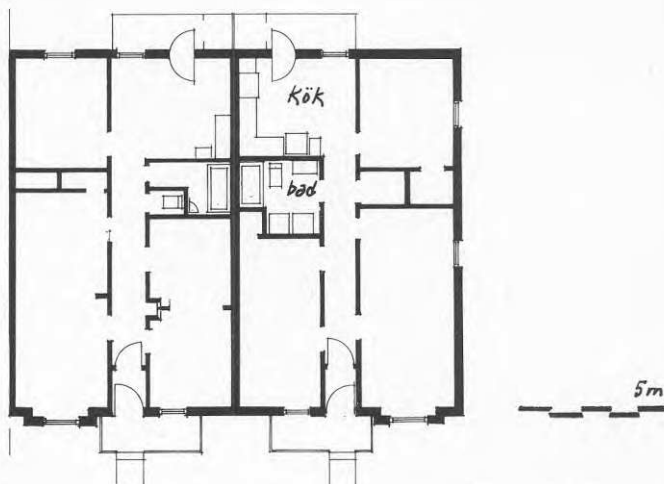
ADAM

antalet lägenheter	6
färdigställande år	1980
ombyggnadskostnad, köp lägenhet	128 000 kr
hyra, hyreshöjning, 3 rok	450-560 kr

Huset, som är i 3 våningar och innehåller sex likadana lägenheter, byggdes 1910. Det var lokalkontoret i området som upptäckte att huset var till salu till ett rimligt pris i oktober 1979. En av arkitekterna på lokalkontoret gick runt till alla hushållen och berättade om bostadskooperativ och tog sedan på sig alla förhandlingar för köpet och finansieringen.

Projekt Adam finansierades efter 1979, vilket betyder att det inte finns något direkt samband mellan kostnad och hyra eftersom en lägsta marknadshyra fastställs av staten. (Kostnaden för köp och ombyggnad får dock inte överstiga motsvarande nybyggnadskostnad.) Medlemmarna i Adam var också inställda på en omfattande ombyggnad redan från början.

Från de första kontakterna med hyresgästerna till köp och ombyggnad och bildandet av ett kooperativ tog det bara ett år. Detta berodde på att lokalkontoret tog på sig en hel del arbete, på ett nära samarbete mellan arkitekt och entreprenör och på att man inte tillät några förändringar på byggplatsen.

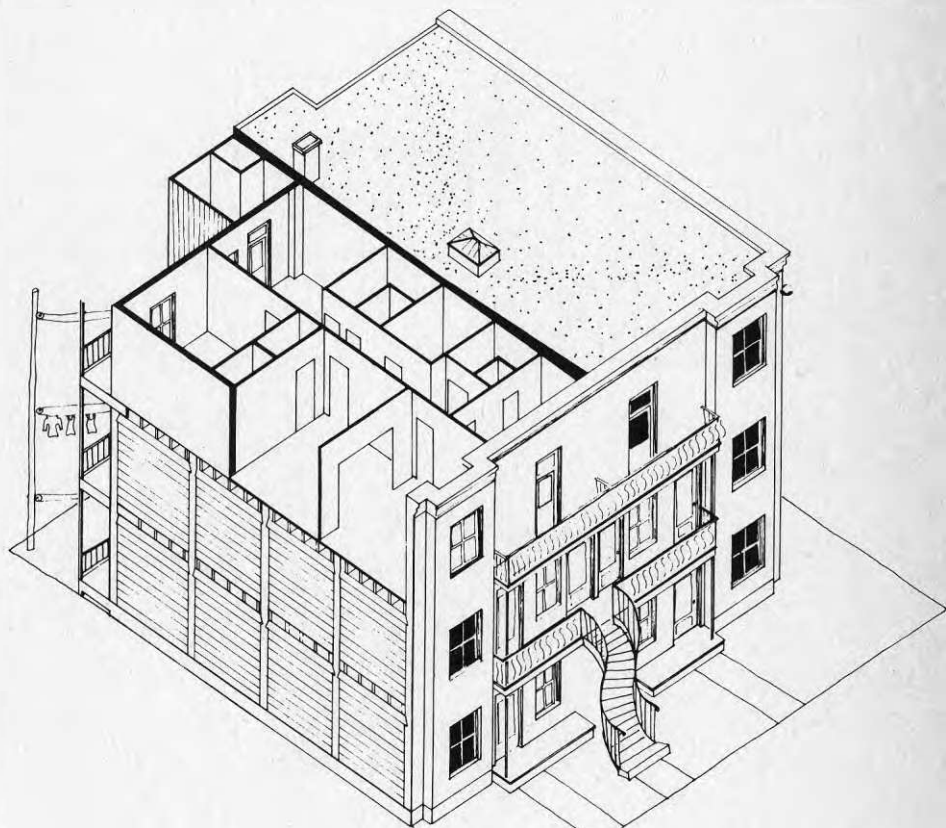


Figur 9. Lägenheterna hos kooperativet Adam. Lägenheten till vänster visar utseende för ombyggnad och lägenheten till höger efter ombyggnad.

Genom att det var lokalkontoret som tog på sig ansvaret för att administrera finansieringen och bygget blev medlemmarna i kooperativet inte riktigt medvetna om de ekonomiska följderna av olika byggnadsarbeten. Kostnaden för Adam blev betydligt större än för Letoureux:

köp per lägenhet:	34 200 kr	(9 000 K\$)
arbete per lägenhet:	83 600 kr	(22 000 K\$)
annat	<u>8 000 kr</u>	<u>(2 128 K\$)</u>
totalt per lägenhet:	128 500 kr	(33 828 K\$)

Hyran höjdes genom ombyggnaden från 450 kr (118 K\$) till 560 kr (148 K\$), vilket är acceptabelt ur de boendes synpunkt. Två personer i kooperativet har dessutom fått extra hyresbidrag. En motsvarande lägenhet skulle kosta mellan 760 och 950 kr (200 och 250 K\$) på den privata marknaden.



Figur 10. Axionometriskt perspektiv av Adam för ombyggnad. Observera trapporna som är typiska för Montréal. Utvändiga till lägenheter på andra våningen och invändiga till lägenheter på tredje våningen.

Vad betyder kooperativen för de boende

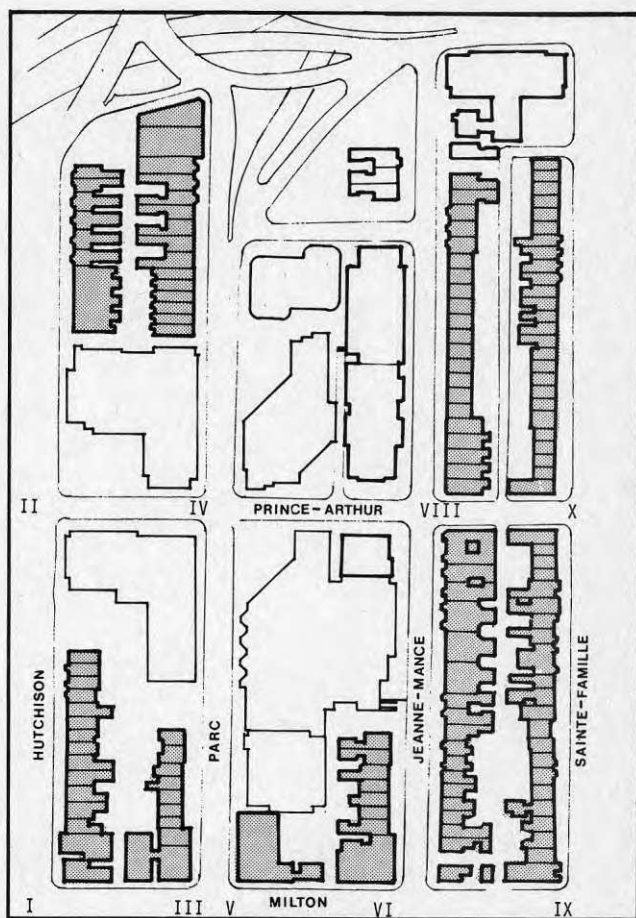
Genom att gå samman i bostadskooperativ och utnyttja de olika bidragsmöjligheterna har människor i Adam och Letoureaux kunnat genomföra en upprustning utan alltför höga hyreshöjningar. Man har också genom kooperativt ägande möjlighet att bestämma över det som rör huset, bl a hyresutveckling, och man har ett ansvar för förvaltningen och skötseln av husen.

Båda ombyggnaderna har planerats på lokalkontoret i området men med regelbundna möten med kooperativens medlemmar. I Letoureaux deltog också medlemmarna i själva ombyggnadsarbetet. Man utförde rivnings- och utvändigt målningsarbete och gjorde i ordning gården och man kontrollerade bygget under tiden. Genomförandet av upprustningen i Adam gick mycket effektivt, men det har skett utan att medlemmarna i kooperativet varit särskilt aktiva. Bara en gång har alla samlats till möte. Däremellan har arkitekten på lokalkontoret träffat hushållen för sig.

MILTON PARC - STADSFÖRNYELSE I STOR SKALA

Problemet - lösningen kooperativ

I centrala Montréal, i en stadsdel som kallas Milton Parc, håller för närvarande ca 550 privatägda lägenheter att övergå i de boendes ägo. Bostadskooperativ har här blivit lösningen på problemet med en sedan länge rivningshotad och delvis förfallen stadsdel. Kampen om Milton Parc började på 60-talet. Då började ett stort bolag köpa upp flera kvarter i Milton Parc för att riva husen och bygga nya skyskrapor. Invånarna i området vände sig emot denna form av stadsförnyelse och bildade



Figur 11. Plan av berörda kvarter i Milton Parc. De gråskrafferade husen omvandlas till kooperativ.

Milton Parc Citizen's Committee 1972. (Ungefär Milton Parks stadsdelsförening). Med hjälp av elever från arkitektskolan presenterade de en plan för hur husen skulle kunna renoveras, och stadsdelen förtätas utan att hyrorna skulle tvinga iväg de boende. Planen fick ingen genomslagskraft på grund av att bostadskooperativ vid den tidpunkten inte var populära hos den sittande provinsregeringen. Trots protester från de boende revs 250 bostäder och nya höghus började byggas 1973. Under de följande åren koncentrerade de boende i Milton Parc sin kritik på trafikproblemen, medan de gamla husen långsamt fortsatte att förfalla.

1978 gjordes en ny plan för ett kvarter som föreslog att hyresgästerna skulle bilda bostadskooperativ och köpa fastigheterna med hjälp av statliga lån och bidrag. Arbetet med planen bekostades av Heritage Montréal, en organisation som arbetar mot rivningar av olika slag i Montréal. Genom att hyresgästerna själva ihärdigt utforskade finansieringsmöjligheterna, och planen fick ett massivt stöd, kunde Heritage Montréal och Milton Parcs Citizen's Committee nå sitt mål i mars 1979. Då köptes alla fastigheter av CMHC, ett statligt finansieringsorgan som förvaltar dem under tiden som kooperativ bildas och man ansöker om lån och bidrag för köp och upprustning. Genom att CMHC kunde köpa hela fastighetsbeståndet från alla de privata ägarna samtidigt, kunde man förhindra spekulation. I oktober påbörjades renoveringsarbetet i det första kooperativet och enligt planerna ska alla fastigheter vara i kooperativens ägo och renoverade i maj 1982.

De sex kvarter som ingår i Milton Parc-projektet ligger i centrala Montréal. Husen är huvudsakligen byggda mellan 1870 och 1915. En del var från början enfamiljshus i victoriansk stil för överklassfamiljer, men delades i allmänhet senare upp i smålägenheter och inackorderingsrum. Många andra byggdes från början som små hyreshus. Lägenheterna är alltså av mycket olika storlek. Husens kondition varierar också, en del har nyligen renoverats medan andra är i stort behov av upprustning.

Stadsdelen ligger i ett centralt, attraktivt läge, nära parken Mont Royal och ett universitet. Befolkningen är blandad och jämfört med andra innerstadskvarter bor här fler äldre, men också fler barnfamiljer. Hushållen är ofta små och inkomsterna låga, trots att relativt många har hög utbildning.

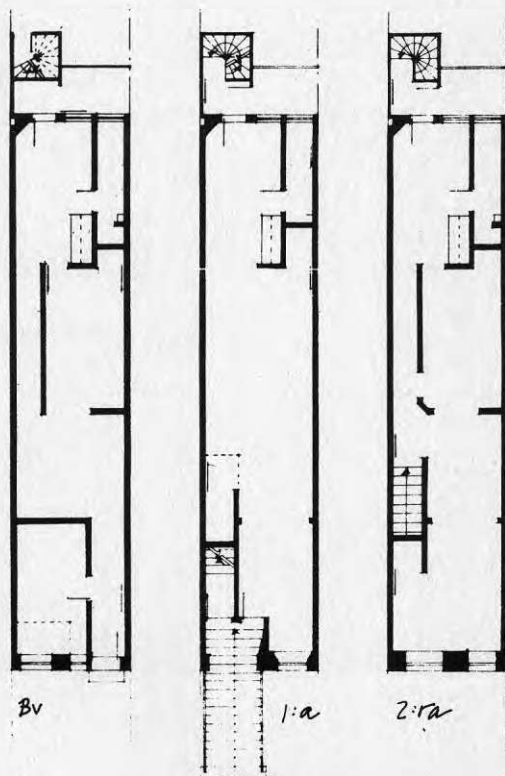
En viktig målsättning inom Milton Parc-projektet är att ingen ska behöva flytta av ekonomiska skäl eller för att de inte vill delta i förvaltningen av den fastighet de bor i.

Vad ska byggas om ?

antalet lägenheter	550
byggnadsår	1980-82
ombyggnadskostnad/lägenhet	
hyra, hyreshöjning	10-20%



Figur 12a. Ett av bostadshusen i Milton Parc, byggt 1905-10

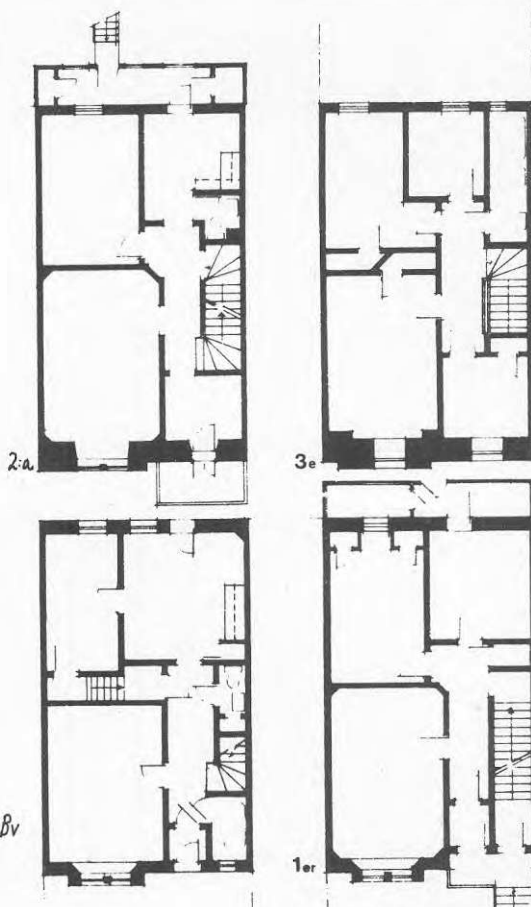


Figur 12b. Planer.
före ombyggnad
Bottenvåning, 57m²
1:a vån. 51m²
2:ra vån 57 m²

0 5m



Figur 13a. Ett av
bostadshusen i
Milton Parc,
byggt 1885-90.



Figur 13b.
Planer samma hus
före ombyggnaden.
Bottenvåning +
första våning är
en lägenhet 125m²
De två översta
lägenheterna är
en lägenhet 129m²

Alla får lika stor hyreshöjning

Inköpspriset, den beräknade ombyggnadskostnaden och kapitalkostnaderna varierar mycket mellan fastigheterna i Milton Parc. Om man skulle sätta hyran efter dessa olika kostnader, skulle det innebära stora orättvisor. En del hyresgäster skulle få orimliga hyresökningar medan andra rent av skulle få hyres-sänkningar. I stället har man beräknat hyrorna i ett komplicerat dataprogram och jämkat dem så att alla ska få lika stor procentuell hyreshöjning. Man beräknar att hyran kommer att stiga mellan 10 och 20% för alla. Utan det statliga stödet skulle de minst ha dubblats i Milton Parc. I privata renoverade fastigheter stiger hyran normalt med 30-40% efter en renovering. För att hålla kostnaderna nere har medlemmarna i några kooperativ beslutat sig för att utföra en del ombyggnadsarbeten själva.

Planeringskontor på platsen - en länk mellan boende och myndigheter

I Milton Parc finns ett lokalt planeringskontor, vars uppgift är att initiera bildandet av kooperativ, genomföra planeringsarbetet i samråd med medlemmarna och hjälpa dem att söka lån och bidrag och samordna hela genomförandet. De kan också, på uppdrag av kooperativen, stå för arbetsledning och kontroll av ombyggnaderna. På lokalkontoret, som är finansierat av provinsen Quebec, arbetar 14 personer, av vilka sex är arkitekter. Riktlinjerna för arbetet på planeringskontoret och för viktiga frågor, som t ex hyressättning, bestäms på stormöten med representanter för de kooperativ som redan bildats och med personer från lokalkontoret. Medlemmarna i kooperativen bestämmer tillsammans med arkitekter på planeringskontoret vad ombyggnaden ska omfatta och hur den ska genomföras. Man diskuterar formen för entreprenad och byggkontroll samt hur mycket arbete medlemmarna kan göra själva. Varje hushåll diskuterar också med arkitekten vilka förändringar som krävs i deras lägenhet.

KOOPERATIVET ARCHE DE NOÉ - ÅTERANVÄNDNING AV SKOLA

antalet lägenheter	22
färdigställande år	1980
ombyggnadskostnad/lägenhet hyra,	104 600 kr beräknad individuellt

Problemet - lösningen kooperativ

Idén med ett bostadskooperativ i en återanvänd lokal i centrala Montréal kom från några personer som ville ändra sin bostadssituation. De spred tanken vidare till vänner och till andra i stadsdelen. Det tog något år innan gruppen hittade en lämplig lokal att plantera sina idéer i, och under den tiden skiftade medlemmarna en del.



Figur 14. Skolan som kooperativet Arche de Noé har byggt om.

Anledningarna till att återanvända ett gammalt hus, i detta fall en skola, var flera. På det sättet är det möjligt att komma åt stora ytor för lägenheter samtidigt, utan att behöva köra iväg andra hyresgäster. Man kan också åstadkomma lägenheter i centrum och det blir billigare än att bygga nya bostäder. Medlemmarna menar också att det är viktigt för stadsdelen att byggnader som förlorar sin ursprungliga funktion kan återanvän-

das och få nytt liv. Gamla hus betyder mycket, särskilt för de äldre som minns och för de yngre som ska förstå sin bakgrund.

Vad har kooperativet byggt om?

Skolan innehåller i dag 22 lägenheter, varav en används kollektivt, två tvättstugor, samlingsrum, lektrum och ett kontor för kooperativet. Man planerar att göra ett fotolab, en snickeriverkstad och en takterrass bland annat.

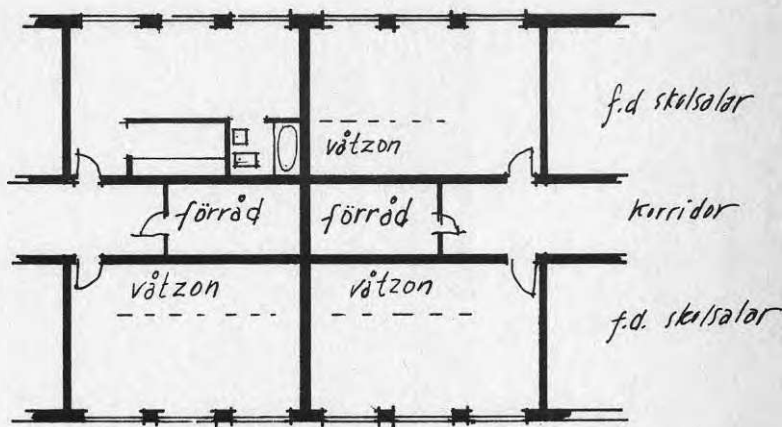
Lägenheterna i de före detta klassrummen har blivit ljusa och fantasifulla. Kök, dusch eller bad har inrett på olika sätt och några har delat rummen på höjden och t ex inrättat sovloft eller arbetsplatser under taket.

Kooperativet har lagt sig vinn om att spara den gamla inredningen. Fönstren har renoverats med hjälp av statligt beredskapsarbete, annars hade detta varit omöjligt att genomföra av ekonomiska skäl.

Hela projektet från idéer till inflyttning tog 3-4 år att genomföra.

Vad kostar det

Den totala kostnaden för konsulter och byggare blev ca 2,3 milj kr (600 000 K\$). Medlemsavgiften är 380 kr (100 K\$) och hyran beräknas på ett komplicerat sätt.



Figur 15. Principer för lägenhetsindelningen i skolan. 4 lägenheter med förråd

Man tar hänsyn till hur mycket arbete var och en har gjort under ombyggnadstiden, vilken lön var och en har, hur många barn man har m m.

Kostnaden för ombyggnaden blev hög, därför att myndigheterna ställde höga krav på brandskydd o dyl på grund av att byggnaden var klassad som allmän byggnad.

Vad betyder kooperativet för medlemmarna?

40 personer, varav 18 barn, bor i den ombyggda skolan. Medlemmarna har i hög grad deltagit i ombyggnadsarbetet. De har t ex gjort en hel del rivningsarbete, bland annat nya öppningar i murar, de har gjort i ordning taken i lägenheterna och stått för städningen på arbetsplatsen. De har också utfört en del målningsarbete och fortsätter nu med inredning. Det innebar mycket arbete under ett halvår. Kooperativet uppskattar med-



Figur 16. En av skolsalarna ombyggd till lägenhet.

lemmarnas insats till 340 000 kr (90 000 K\$) eller till 15% av den totala kostnaden för konsulter och byggare.

Tillsammans med en utomstående arkitekt har man också diskuterat sig fram till hur skolan skulle omvandlas till ett bostadshus. Man planerade lägenheter och gemensamma lokaler. Men lägenhetsinnehavaren har haft det avgörande inflytandet i var lägenhet.

Att vara medlem i kooperativet Arche de Noé betyder en mer kollektiv bostadsform. Var och en har sin lägenhet men alla har också ansvar för gemensamma utrymmen. De boende har stormöten varannan vecka och gör gemensamma inköp.

b. I ny bebyggelse - Exempel från Ottawa

BAKGRUND

Le Breton Flat är en stadsdel i centrala Ottawa som nu, 20 år efter att den äldre bebyggelsen rivits, börjat byggas med bostäder. Det kommer att bli en varierad bebyggelse med såväl bostadskooperativ som privat- och kommunalägda hyreslägenheter. Den första etappen av utbyggnaden ger 425 lägenheter och har planerats med ett stort mått av medborgarinflytande. Planeringsarbetet tog mer än två år och deltagarna var människor som ska bo i Breton Flat, som bor i angränsande områden eller som av olika andra skäl ville delta i utformningen av en ny stadsdel. Planeringen av de kooperativägda husen har skett i nära samråd med medlemmarna i respektive kooperativ.

I Ottawa och andra storstäder är bostadsbristen stor. Att köpa mark och själv bygga ett hus är något som många drömmer om, men som är omöjligt av ekonomiska skäl. Bostadskooperativen är då en lösning på ett bostadsproblem i storstadsregionerna. Staten hjälper människor ekonomiskt att själva bygga sin bostad. Andra



Figur 17, Radhusbebyggelse på Le Breton Flat byggt av kooperativet Laidlaw.

sätt att stödja låginkomsttagare på bostadsmarknaden är socialt bostadsbyggande och olika former av hyresbidrag. För många människor är kooperativen ett sätt att få en bostad till en rimlig hyra. Andra ser kooperativen som ett sätt att få kontroll över sin bostad och en möjlighet till samarbete med andra oavsett om de själva skulle kunna köpa eget hus eller hyra dyr lägenhet. Det blir ett alternativ till hyreslägenhet, som är lämpligt för dem som vill vara aktiva, kooperativa, i sitt boende.

Två kooperativ på Breton Flat heter Tompkin och Laidlaw. Jag ska ge en kort redogörelse för dem.

KOOPERATIV LAIDLAW

antalet lägenheter	36
färdiställande år	1981
byggnadskostnad/lägenhet	160 000 kr
hyra, 3 rum o kök	1 181 kr

Kooperativet startade 1978 efter annonsering i tidningar. En liten grupp, ca 12 st, satte igång med de första uppgifterna, registrering, söka igångsättningsbidraget på ca 2000 kr (500 K\$) och ta fram en grov kalkyl. Gruppen fick mer bidrag och anställde en arkitekt som de diskuterade livsstil, krav på bostäder, erfarenheter osv med. Utifrån dessa diskussioner utformade arkitekten ett program för radhusbebyggelse och senare detaljritningar. Medlemmarna i kooperativet valde en styrelse, som samlades en gång i veckan. Man bildade också en rad arbetsgrupper som sysslade med finansiering, utbildning, lagar och normer, underhållsprinciper och kooperativets förhållande till omgivningen. Husen började byggas i juni 1980 och två av medlemmarna har utsetts att kontrollera bygget och gå på byggmöten, men för övrigt deltar inte medlemmarna i bygget.

Planeringsprocessen tog 2 år och bara 10-15% av dem som var med och diskuterade programmet flyttade in. De som kom med efterhand fick godta de beslut som fattats tidigare.

Produktionskostnad per lägenhet är ca 160 000 kr (42 000 K\$). Medlemsavgiften är 750-1100 kr (200-300 K\$), hyran 1 180 kr (311 K\$) per månad utan värme för 3 rum och kök. Utan statligt stöd skulle hyran blivit ca 2 300 kr (600 K\$) för en motsvarande lägen-

het i Le Breton. I ett annat läge i Ottawa skulle den kosta ca 1500 kr (400 K\$).

Många av medlemmarna i Laidlaw är lärare, journalister och dylikt, men kooperativet har ändå en blandad befolkning. 15% av medlemmarna måste vara berättigade till hyresbidrag för att kooperativets alla medlemmar ska få räntesubvention. Kooperativet har beslutat att alla medlemmar i Laidlaw ska göra 4 timmars arbete med underhåll och dylikt varje månad.



Figur 18. Bostäder under uppförande på Le Breton Flat.

KOOPERATIVET I TOMPKINS

antal lägenheter	80
byggnadsår	1981
byggnadskostnad/lägenhet	152 000 kr
hyra, 2 rum o kök	ca 1000 kr

Kooperativet Tompkins är ett kooperativ för äldre. Medlemmarna är alla över 50 år. I samband med planeringsarbetet för hela området Le Breton Flat satte myndigheterna i Ottawa in en annons om detta äldre-kooperativ och det var på det sättet som medlemmarna samlades.

Planeringsarbetet leddes av några personer anställda på Ottawa Federation of Housing Cooperatives (en sammanlutning av kooperativen i Ottawa), som till sin hjälp hade ett privat arkitektkontor. Medlemmarna röstade fram en planeringsgrupp (designgroup) som kunde arbeta intimt med arkitekten och hade mandat att fatta vissa beslut.

Lägenheterna har tre storlekar, 1, 2 eller 3 rum och kök. 50 av lägenheterna byggs i fyra våningar med inglasade allrum och balkonger åt söder. 30 lägenheter byggs i radhus. Bostäderna skulle påbörjas under 1981.

Medlemsavgiften i Tompkins kooperativ är 4 kr (1 K\$) och hyran för en lägenhet om 2 rum och kök blir ca 1000 kr (272 K\$).

4. Erfarenheter från Kanada

KOOPERATIV I GAMMAL OCH I NY BEBYGGELSE

Bostadskooperativen spelar en liten men intressant roll i den kanadensiska bostadspolitiken. Genom stödet till bostadskooperativ stimuleras människor att engagera sig i sitt boende. I den kooperativa formen kan människor få bättre kontroll över sina kostnader och mer inflytande över sin miljö. Många av kooperativen utvecklas från ett gemensamt ansvar för ekonomiska frågor och för underhåll till att också omfatta andra boendeformer med delvis kollektiv hushållning och dylikt. Det gemensamma ansvaret och arbetet för människor närmare varandra och leder ofta till bekantskap och umgänge.

Kooperativen spelar en roll i ny bebyggelse och en annan i befintlig. Kooperativen bidrar till antalet nya bostäder i städer med bostadsbrist, som Ottawa. I några av exemplen ser vi att bostadskooperativ är ett instrument för att få till stånd en upprustning på de boendes villkor. I exemplet Milton Parc har detta utvecklats och gäller stadsförnyelse i stor skala.

SJÄLVSTÄNDIGA ORGANISATIONER

Bostadskooperativen i Kanada är relativt självständiga enheter. De kan ansluta sig till en medlemsförening, CHF, Cooperativ Housing Foundation of Canada. Medlemmarna i föreningen är bostadskooperativ och lokalkontor som arbetar med att hjälpa fram kooperativen. Ungefär 1/4 av kooperativen i Kanada är anslutna till CHF. Medlemmarna i de anslutna kooperativen betalar en årsavgift på 15 kr (4 K\$) till CHF. CHF har tre personer anställda och sysslar huvudsakligen med informationsutbyte mellan kooperativ och mellan stat och kooperativ. Informationsutbytet sker i form av kurser och genom ett medlemsblad, som kommer en gång i månaden.

CHF, som ligger i Ottawa, är engelskspråkig och är inte mycket utnyttjad i den fransktalande provinsen Quebec. Någon annan gemensam organisation för bostadskooperativen tycks inte finnas. När den kooperativa rörelsen växer talas det i provinsen Quebec om att inrätta en centralförening vars syfte skulle vara att samla krafter i kooperativen och ställa krav på stat- och provinseringar.

SMÅ KOOPERATIV

Kooperativen i Kanada är i genomsnitt mindre än dem vi känner från Sverige. För de existerande kooperativen i Kanada är siffran 52 lägenheter per kooperativ (med lägenhet menas enheter, dvs också rum med kokvrå). I provinsen Quebec, där de flesta kooperativen i renoverade bostäder finns, är det genomsnittliga antalet lägenheter per kooperativ 1979 16 st. Där visar emellertid kooperativen en tendens att växa och beräknas i genomsnitt innehålla 30 lägenheter 1980. Storleken på dessa kooperativ beror ju på de befintliga fastigheterna. I Quebec rör det sig ofta om mycket små hyresfastigheter eller om hus som tidigare var enfamiljsbostad, men som delats upp i flera lägenheter.

Genom att de kanadensiska kooperativen i allmänhet är små, ofta bara några få lägenheter när det gäller ombyggnader, har medlemmarna överblick och stort ansvar och inflytande. Nick van Dyke, som arbetar som arkitekt på CHF, menar att 50-80 lägenheter i ett kooperativ är lagom. "Då har man möjlighet att lära känna alla och man har pengar och kraft att göra något gemensamt."

INFLYTANDE I HELA PROCESSEN

De kanadensiska kooperativen bildas innan planeringen för ny- eller ombyggnad sker. Medlemmarna tar ofta själva initiativet till projektet och deltar i någon form i planeringsarbetet och ibland också i byggandet. Kooperativets medlemmar är alltså tillsammans beställare av ett byggprojekt och har inflytande på hela processen. Vilket inflytande var och en i föreningen har på en nybyggnad eller en renovering eller på förvaltningen varierar mycket mellan olika kooperativ. Av exemplen ser vi att medlemmarna i en del kooperativ i hög grad tar del i planerings- och byggnadsarbetet medan andra uppdrar åt ett lokalkontor eller en arkitekt och annat yrkesfolk att göra det hela. Hur man sedan fördelar arbetet inom gruppen är också olika. I vissa fall deltar de flesta medlemmarna i arbetsgrupper och diskussioner medan i andra fall några har blivit valda att svara för planeringsarbetet eller förvaltningsfrågor.

Medlemmarna är del i kooperativets beslutande församling och var medlem har en röst oberoende av hur stor andel av föreningens fastigheter man hyr. Den beslutande församlingen, stormötet, utser styrelse och arbetsgrupper.

Boende som inte vill bli medlemmar i kooperativet kan fortsätta att vara hyresgäster men inget kooperativ kan existera om det är en minoritet av de boende som är medlemmar.

För många som går med i ett bostadskooperativ är det just viljan att samarbeta med andra om skötsel och förvaltning, dvs Kooperationen, som är drivkraften. Genom kooperativt ägande får man inflytande över boendekostnad och bomiljö, och en möjlighet att aktivera sig på olika sätt. Kooperationen ger också medlemmarna tillfälle att lära känna varandra.

Initiativet

Initiativet kan komma från människor i bostadsområden, som i fallen Letoureux, Arche de Noé och starten i Milton Parc. I andra fall är det lokalkontoren som uppmuntrar boende att gå samman i ett kooperativ, vilket gäller för Adam och den pågående planeringen i Milton Parc. Det kan också vara lokala myndigheter som sätter igång processen, t ex genom annonsering, som i Le Breton Flat.

Planarbetet

Erfarenheten av medlemmarnas medverkan i planeringsarbetet är i allmänhet god, menar Nick van Dyke, arkitekt på CHF. Planerna som har åstadkommit har fått erkännande från myndigheterna. Lägenheterna har oftast hög kvalitet och marken är oftast lägre exploaterad även om staten bestämmer de ekonomiska ramarna för exploateringen.

Arkitekt Alistair Roos, som arbetat med två kooperativ, bl a Tompkins kooperativ, säger: "Kooperativ är den enda bostadsform där folk med moderata inkomster kan få inflytande och få arbeta tillsammans med en arkitekt. Alla i gruppen måste få inflytande genom Kooperation, samarbete. Men det är inte alltid lätt. Jag har arbetat med en planeringsgrupp, som bestod av 4-5 medlemmar som röstats fram ur hela brukargruppen och som tillsammans med mig kunde fatta en del beslut. Det är omöjligt att arbeta med 80 hushåll hela tiden. För arkitekten blir arbetet jobbigare än normalt. Jag känner inte medlemmarna, de känner inte mig, och de vet inte alltid vad de vill. Med de vanliga beställarna, som bostadsbolag och dylikt, är det helt annorlunda - vi vet var vi har varandra. Medlemmarna i ett kooperativ måste få tid på sig och arkitekten måste göra mycket mer perspektiv och modeller än normalt."

Michael Bach, planerare på Le Breton Flat, menar: "Medlemmarnas medverkan är olika i olika kooperativ och måste få vara det. ambitionen måste bestämmas inom kooperativet. Det krävs också olika mycket arbete i olika perioder av ett kooperativs liv. Ofta är det 15-20% av medlemmarna som gör mycket arbete, 20% som inte gör särskilt mycket och resten som gör en del."

Byggandet

Sylvanna Anania i kooperativet Esplanad berättar så här om sina erfarenheter från en renovering i Montréal: "I vårt kooperativ finns 12 lägenheter, ett lager och två affärer. Vårt hus skulle byggas om och vi valde att ha en anställd byggledare men själva stå som byggherre för att vi skulle kunna delta i byggnadsarbetet. Allt gick bra i två, tre veckor. Vi jobbade på kvällar och nätter, anställda snickare jobbade på dagarna. Vi skulle städa byggplatsen var dag, stå för rivningsarbeten, isolering och vissa snickeriarbeten. Vi trodde att vi skulle spara pengar, men i verkligheten blev det tvärtom. Folk ändrade sina lägenheter ideligen, vilket ledde till förseningar och ca 1/4 av vårt jobb måste göras om av snickare. Alla kunde heller inte delta p g a att de var äldre eller hade stora egna problem. Men vi som jobbade tillsammans lärde känna varandra och det var bra. Utifrån dessa erfarenheter tror jag att medlemmarna måste lämna allt ansvar till en utomstående person eller entreprenör när bygget väl är igång, så att ändringar under tiden inte förskjuter tidsplanen. Medlemmarna ska inte ta på sig för mycket jobb; riva ut gammal inredning går bra, men inte att städa byggplatsen var dag. Isolera gör snickaren fortare, snickra är för svårt, måla orkar man inte efter en lång byggnadsprocess när man bor på annat håll. Det viktiga är att kooperativets medlemmar har ork för administration och utbildning och för att förverkliga kooperativets mål. De löpande uppgifterna som planering, bokföring, underhåll och dylikt kan medlemmarna sköta om de sätter sig in i det."

Medlemmarna i kooperativet Ache de Noé har gjort en stor arbetsinsats under ombyggnaden av skolan till bostäder. Man utförde mycket rivningsarbete, stod för städningen på arbetsplatsen, gjorde en del målnings- och inredningsarbeten. Man uppskattar insatsen till 340 000 kr (90 000 K\$) eller ungefär 15% av kostnaden för alla inblandade konsulter och byggare.

Medlemmarna i kooperativet Laidlaw på Le Breton Flat har inte deltagit i byggandet. Två av medlemmarna utsågs i stället att gå på byggmöten och kontrollera bygget.

Förvaltningen

Ansvar för kooperativets förvaltning och underhåll sedan om- eller nybyggnaden är avslutad ska fördelas mellan medlemmarna. Planeringsprocessen blir ofta en lärotid i ekonomi och förvaltning och i samarbete. Därför, menar arkitekt Cathrinne Eveillard, är förutsättningarna för att alla ska ta ansvar bäst i kooperativ vars medlemmar varit aktiva i planeringen. I en jämförelse mellan kooperativen Adam och Letoureur menar hon att medlemmarna i Adam, som överlät mycket pla-

neringsarbete på lokalkontoret fick en viktig och känslig tid när ombyggnaden var klar och lokalkontoret släppt sitt ansvar.

En del kooperativ har bestämt en viss minimal arbetsinsats som varje medlem måste utföra för husets underhåll m m. I Laidlaw skall t ex alla göra 4 arbetstimmar varje månad.

LOKALKONTOR STÖDJER KOOPERATIVEN

Under planerings- och byggnadstiden har kooperativen i allmänhet hjälp av lokalkontor, eller i direkt översättning resursgrupper. (De kallas resourcegroups i engelsktalande Kanada och groupes des ressources techniques, GRT, i fransktalande Kanada.)

Initiativet till lokalkontoren kan komma från lokala myndigheter eller från CHF, kooperativens medlemsorganisation.

De första lokalkontoret i Montréal bestod av arkitektur-studerande som i projektarbeten ville pröva nya arbets-sätt tillsammans med de människor de planerade för. Nummer är begreppet lokalkontor etablerat och myndigheter på statlig och kommunal nivå kan ge bidrag till verksamheten. Staden Montréal ger ett maximalt bidrag till ett lokalkontor på nära 200 000 kr (50 000 K\$) för att få igång fler kooperativ i befintlig bebyggelse.

De anställda på lokalkontoren kan förutom arkitekter vara organisatörer, ekonomer, socialarbetare. Gruppernas uppgifter är av många slag. De ska hjälpa till att organisera kooperativ, att skaffa de lån och bidrag som kooperativen har möjlighet att få och tillsammans med medlemmarna göra upp planer för om- eller nybyggnaden. I många fall får de också stå för arbetsledning och kontroll av byggplatsen. Förutom att stå för teknisk och ekonomisk hjälp får lokalkontorets anställda också spela en viktig roll som socialhjälpare, initiativtagare och medlare när konflikter uppstår. Planeringsarbetet blir en tid då lokalkontorets anställda får engagera människor och sprida den kooperativa idén.

STÖDET KOMMER LÅG- OCH MELLANINKOMSTTAGARE TILL DEL

Som jag har beskrivit i föregående kapitel har medlemmarna i bostadskooperativ en rad ekonomiska fördelar. De kan finansiera ny- och ombyggnader med hjälp av en rad bidrag och subventioner. Staten går i borgen för ett lån till köp, om- eller nybyggnad upp till 100%. Kooperativen kan också få bidrag från stat, provins och kommun för att sätta igång ett projekt, för att

bygga om lägenheter och för varje nybyggd lägenhet. Staten har också olika slags hyressubventioner om en viss del av lägenheterna bebos av personer som inte kan betala en marknadshyra. På så sätt styr man stödet till områden med låg- och mellaninkomsttagare. Hyressubventionen fungerar så att det statliga finansieringsinstitutet CMHC fastställer en marknadshyra och betalar den överskjutande räntan. Dessutom finns det bostadsbidrag för dem som ändå inte kan betala den fastställda marknadshyran.

Årsavgiften, hyran, blir låg också därför att hyran inte innehåller någon profit till en utomstående ägare, därför att medlemmarna arbetar frivilligt med hyresinsamling, bokföring och underhåll och i viss mån därför att medlemmarna aktar det som de byggt upp själva.

Förutom hyran betalar den boende en medlemsavgift, som bestäms av kooperativet och som man får tillbaka när man flyttar. Medlemsavgiftens storlek varierar mellan några och tusen kronor. Den boende har en dubbel roll, dels som medlem och delägare i ett bostadshus (eller flera) och dels som hyresgäst hos kooperativet. Det är kooperativet som äger lägenheterna. Ingen kan därför själv sälja sin lägenhet och ingen behöver betala en dyr insats för att flytta in.

Stödet till bostadskooperativen är en bostadspolitisk åtgärd bland andra för att stödja låginkomsthushållen. Nick van Dyke, arkitekt på CHF (kooperativens medlemsförening) menar att det också i praktiken i huvudsak är hushåll med låga och medelmåttiga inkomster som får del av stödet. Av de studerade exemplen ser vi också att hyrorerna blir förhållandevis låga. I Breton Flat kostar 3 rum och kök 1 180 kr (311 K\$) per månad + värme. Utan subvention och bidrag skulle hyran för motsvarande lägenhet blivit 2 300 kr (600 K\$) på Breton Flat. I Milton Parc förmodas hyrorerna stiga med 10-20% i stället för att dubblas eller tredubblas. I Adam höjdes hyran från 450 till 560 kr (118 till 148 K\$) i stället för till 760 - 950 kr (200 - 250 K\$) på den privata marknaden. Hyresbidrag utgår dessutom till 2 personer i kooperativet Adam. En genomsnittlig arbetarlön var 1980 i Vancouver ca 4 600 kr netto. En snickare tjänade 6 000 kr netto vid samma tidpunkt.

FÖRENINGARNA FÖRMEDLAR LÄGENHETERNA

Överlåtelsen av lägenheter sker genom kooperativens föreningar. Den enskilde medlemmen har inget att säga till om när det gäller den lägenhet han lämnar. Hur denna förmedling går till och vilka effekter den kan få vet jag lite om. Kooperativet Laidlaw kommer att ha intervjuer med dem som vill flytta in, men har inte ännu någon kölista.

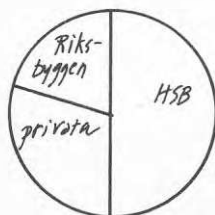
5. Mot en ny slags bostads- kooperativ i Sverige ?

DEN SVENSKA BOSTADSKOOPERATIONENS FRAMVÄXT

Kooperativt bostadsbyggande förekom sparsamt i början av seklet, men fick ökad betydelse efter 1923, då HSB (Hyresgästernas Sparkasse- och Byggnadsförening) bildades. Initiativet till HSB kom från hyresgästförelsen och var en reaktion mot dåvarande förhållanden på bostadsmarknaden. "Främst ville man skapa ett alternativ till den bristfälliga bostadsmarknaden genom att konsumenterna fick inflytande på kostnaderna och tryggad besittning av bostaden. Bostadens standard och kvalitet var också viktiga saker att förbättra för konsumenterna." (Ur Att bo i HSB) Genom ett sparande i HSB kan medlemmarna lättare skaffa sig det insatskapital som behövs.

Den andra stora bostadskooperativa organisationen i Sverige, Riksbyggen, bildades 1940 av de fackliga organisationerna i byggbranschen. Riksbyggen tillkom i två syften: "dels för att skapa ett socialt alternativ till det förhärskande spekulativa byggandet, dels för att ge byggnadsarbetarna sysselsättningstillfällen samt insyn i och inflytande på förhållandena på byggarbetsmarknaden." (Ur Riksbyggens Program 1970)

Förutom bostadsrättsföreningarna inom HSB och Riksbyggen finns privata bostadsrättsföreningar eller bostadsföreningar (de som bildades före 1930 då bostadsrättslagen infördes kallas bostadsförening). Bara en del av föreningarna är organiserade och då i lösa former jämfört med föreningarna som är organiserade i HSB och Riksbyggen. I Stockholm finns t ex Stockholms Bostadsförening med frivillig anslutning för bostadsrättsföreningar i Stockholm.



Figur 19.
Fördelningen mellan olika slags bostadsrätter.

BOSTADSRÄTTENS STÄLLNING I DAG

Kooperativt ägda lägenheter utgör en stor del av den svenska bostadsmarknaden. Lägenheterna uppdelade på ägarkategorier ser ut så här 1975:

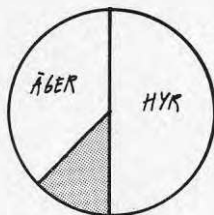
Tabell 2

	i alla hus	i flerfamiljshus
A. privata personer och företag	62 %	38 %
B. bostadsrättsföreningar	14 %	24 %
C. stat, kommun, landsting, allmännyttan	24 %	38 %

1975 ägdes i Sverige alla lägenheter så här:

128 000	stat, kommun, landsting
713 000	allmännyttan
505 000	bostadsrättsförening (knappt 240 000 i HSB, ca 110 000 i Riksbyggen)
1 840 000	privata företag
341 000	privata personer
2 000	uppgift saknas
<hr/>	
3 530 000	

1975 var ca 13% av de svenska hushållen bostadsrättsinnehavare. Av de inflyttningsklara lägenheterna 1978 i flerbostadshus var 28% i bostadsrättslägenheter, 60% i lägenheter ägda av stat, kommun, landsting och allmännyttan och bara 12% i privatägda hus. Av de moderniseringar som slutfördes 1979 stod bostadsrättsföreningarna för 8%.



Figur 20.

Hushåll med bostadsrätt i förhållande till hushåll som hyr och äger.

Kooperativt ägda bostäder har utgjort en ganska stor andel av den svenska marknaden sedan 1940-talet, medan en kraftig förskjutning från privat- till samhällsägda bostäder har ägt rum.

Tabell 3: Ägarkategorier 1975 efter färdigställandeår i flerbostadshus

14	9	77	byggda -1940
34	28	38	1941-55
42	36	22	1956-65
58	23	19	1966-75

privata personer och företag

bostadsrättsföreningar

stat, kommun, landsting, allmännyttta

Diskussion om mål för en ny slags bostadskooperation

Inledning

I Sverige finns det alltså många fler lägenheter i bostadskooperativ än i Kanada. Vid en jämförelse finner man också andra skillnader. Kooperativen i Kanada är, genom det starka stödet från myndigheterna, ett sätt för människor med små- och medelmåttiga inkomster att få kontroll över sin bostad, och att skydda sig mot de privata fastighetsägarnas spekulationsintressen. I Sverige utnyttjas bostadsrätten just för spekulation både av fastighetsägare, som omvandlar hyresrätter till bostadsrätter och av bostadsrättsinnehavarna själva. Spekulationsmöjligheten driver upp priserna på kontantinsatserna, som fordras för att bo i bostadsrätt. Bostadsrättslägenheterna i Sverige idag är något annat än det som det talas om i målsättningarna för HSB och Riksbyggen (se sid 44)

Medlemmarnas inflytande över föreningen är också påtaglig i de kanadensiska kooperativen. Föreningarna är ofta små och medlemmarna deltar i planering och förvaltning.

I Kanada utgör bostadskooperativen i befintlig bebyggelse ett medel för myndigheterna att få till stånd stadsförnyelse både i liten och i stor skala. Stadsförnyelse som leder till ombyggnader på de boendes villkor och till hyror som gör det möjligt för människor att bo kvar och att påverka sin omgivning.

Här följer några punkter som kan föra diskussionen om bostadsrätten vidare i Sverige. Målet är en ny slags bostadskooperativ, inom eller utom de stora kooperativa föreningarna HSB och Riksbyggen, som kan utgöra ett komplement till de redan etablerade förvaltningsformer. Denna form av bostadskooperativ tror jag skulle bli särskilt värdefull i stadsförnyelsesammanhang.

Bostadskooperativ utan kontantinsats

Byggandet av bostadsrättslägenheter finansieras i dag till 70% med bottenlån och till 29% med statliga bostadslån. 1% av låneunderlaget, samt eventuella överkostnader, finansieras av den boende i form av en kontantinsats.

- o Det är önskvärt att denna kontantinsats försvinner så att en kooperativ bostadsform blir öppen för alla. Detta vore möjligt om kooperativen fick låna till 100% av en godkänd byggnadskostnad på samma sätt som det allmännyttiga bostadsbyggandet. Lånen bör också täcka förvärv av fastigheter och förvärv av mark för nybyggnation.

En bostadsrättsinnehavare kan i dag sälja sin bostadsrätt till vem han vill och till det pris han kan få. Denna möjlighet har givit upphov till spekulation. I tätorter med bostadsbrist har priserna på bostadsrättslägenheter stigit kraftigt. Årsmedelvärdena år 1979 av köpeskillingen för bostadsrättslägenheter om 3 rok var t ex 51 000 kr i Örebro, 28 000 i Malmö, 205 000 i Stockholms innerstad. (Enl Priser och omsättningar på bostadsrättslägenheter, Bostadsdepartementet).

- o Medlemmarna bör ha hembudsskyldighet till föreningen. Lägenheten går då automatiskt tillbaka till föreningen, som utser en ny medlem. Genom att den ut- och inflyttande medlemmen inte träffas, kan man förhindra spekulation. En möjlighet är också att föreningen ställer lägenheten till den kommunala bostadsförmedlingens förfogande. Då måste den inflyttande godkänna föreningens stadgar innan han kan bli medlem och tilldelas en lägenhet.

Utökat inflyttande i bostadskooperativ

Storleken på bostadsrättsföreningar varierar mycket. Medelstorleken inom HSB är mellan 80 och 90 bostadsrättslägenheter och inom Riksbyggen något över 100, men spannvidden är mycket stor. Det finns föreningar inom både HSB och Riksbyggen med över 1000 lägenheter. Det har visat sig att engagemanget minskar ju större föreningarna är (Bengtsson 1981, Benediktsson 1980, Ljung 1981). De privata bostadsrättsföreningarna och bostadsföreningarna innehåller i allmänhet färre lägenheter än de riks-kooperativa. Genomsnittstorleken här är 30 lägenheter per förening (SOU 1981:47).

HSB-rörelsen är organiserad i tre led. Över bostadsrättsföreningen finns HSB-föreningar och Riksförbundet. Beslut fattas på alla dessa tre nivåer. Bostadsrättsföreningen bildas först när bostäderna är färdiga, vilket betyder att de boende inte har något inflyttande på utformning av bostadsområdet. Bostadsrättsföreningen har genom sin för-

eningsstämma och sin styrelse inflytande på användnings- och skötselfrågor. Mötesdeltagandet på föreningsstämman sjunker med ökad föreningsstorlek och medeltalet för alla föreningar i HSB ligger på 21% av medlemmarna. Lite av fastighetsskötseln sköts av bostadsrättsföreningens medlemmar. Ca 70% av HSB-föreningarna köper samordnad fastighetsskötsel av moderorganisationen. Övriga föreningar har egen eller anställda fastighetsskötare. I praktiken är det sällsynt att de boende själva utför återkommande skötselarbeten. Bostadsrättsföreningens medlemmar har små möjligheter att påverka hyra och budget, genom att kapitalkostnaderna är givna (de boende har inte deltagit i utformningsfrågor) och genom samordnad skötsel (moderorganisationen handlar upp underhållsarbete för flera föreningar samtidigt). Moderorganisationen har också initiativet när det gäller föreningens budgetarbete och avgifter. Föreningen har små möjligheter att påverka vilken ny medlem som kommer in när någon flyttar genom att säljaren utser köparen (Bengtsson 1981).

- o Nya bostadskooperativ bör vara små, så att alla medlemmar får möjlighet att lära känna varandra något och känna att de har ansvar och möjlighet att påverka.

En undersökning av samtliga 8810 lägenheter i 5 län som omvandlats från hyresrätt till bostadsrätt under 70-talet, visar några intressanta resultat. De boende stod för olika förvaltningsavgifter i större utsträckning i de privata bostadsrättsföreningarna än i de rikskooperativa samt i större utsträckning i de föreningar som var hyresgästbildade än i dem där fastighetsägaren hade bildat bostadsrättsföreningen. Undersökningen visade också att medlemmar i privata föreningar med mindre än 50 bostadslägenheter i mycket större utsträckning stod för förvaltningsavgifter än i föreningar med fler än 50 bostadslägenheter (Ljung 1981).

- o Medlemmarna i en bostadskooperativ förening bör ha kontrollen över den ekonomiska planeringen, stadgar och hur underhållet ska skötas. För att de boende ska ha möjlighet att delta i utformningen av bostäderna bör kooperativen, där det är möjligt, bildas innan planeringen sätter i gång.

Bostadskooperativ vid stadsförnyelse

Upprustningsprojekt i enskilda fastigheter och förnyelse- av hela stadsdelar leder ofta till att en stor del av den ursprungliga befolkningen flyttar. Hyrorna höjs och i de

fall bostadsrätter bildas blir kostnaderna för höga för många av de boende, lägenhetsfördelningen och utformningen överensstämmer inte med de boendes önskemål. Detta drabbar i hög utsträckning socialgrupp 3 till förmån för socialgrupp 1 och 2. (Konsekvenser för de boende vid övergång till bostadsrätt, Bostadsdepartementet 1981.)

- o Vid förestående stadsförnyelseprojekt skulle bostadskooperativ utan insats och spekulationsmöjligheter kunna bildas. Kooperativen kan bli ett sätt för de boende att ta över ägandet och förvaltningen i små enheter för att kunna påverka sin omgivning och sina boendekostnader. Här skulle kommunen uppmuntra och stödja grupper av hyresgäster som tar egna initiativ, men också ta initiativ till lokalkontor och projekt på samma sätt som det sker i Kanada.

Stöd till kooperativa initiativ

Nya kooperativ har ett stort behov av fackkunskap för att klara av bl a juridiska och ekonomiska genomförandeproblem.

- o Ett kommunalt eller statligt startbidrag till människor som vill undersöka möjligheterna att bilda kooperativ skulle hjälpa människor att komma igång.
- o Hjälp från personal på kommuner och länsstyrelser med genomförandet är nödvändigt för de kooperativ som inte tillhör HSB eller Riksbyggen. Vid stadsförnyelse kan lokalkontor stimulera människor att genomföra en omvandling till kooperativ och en upprustning på sina villkor.

Referenser

Litteratur om kanadensiska bostadskooperativ

Eveillard, Catherinne, 1980
Les cooperatives d'habitation au Quebec.

van Dyke, Nicholas, 1978
Participation in the development of cooperative communities.

Canadian Handbook 1979
utgiven av Publishing section Information Division
Statistics Canada.

Canadian Housing statistic 1980

Canadian Statistical Review, maj 1981
utgiven av Statistics Canada.

Canada Year Book 1978-79.

CMHC and the National Housing Act 1981

Housing in Canada, 1977
utgiven av Central Mortgage and Housing
Corporation, Ottawa.

Le Breton Flat Demonstration Community
utgiven av Central Mortgage and Housing
Corporation, 1979.

Le logement, c'est votre affaire 1, 2, 3
utgiven av Groupes de ressources techniques
en habitation de Montréal inc. 1979.

Action Plan (en plan för Milton Parc) 1980
Société du patrimoine urbain de Montréal.

Diverse tidningar och informationsbroschyrer
från Central Mortgage and Housing Corporation,
Cooperative Housing Foundation, lokalkontor o dyl.

Referenspersoner i Kanada

Nick van Dyke, Cooperative Housing Foundation of
Canada, Ottawa.

Paul Masse, Société d'habitation du Quebec, Montréal

Nich Waloff, Ottawa Federation of Housing Cooperatives,
Ottawa.

Ivan Gingras, Catherinne Eveillard, André Fortin,
planerare på lokalkontoret Hochelaga-Maisonneuve.
kooperativen Adam och Letoureux.

Sue Moorhead, organisatör på lokalkontoret i Milton
Parc, Montréal.

Sylvanna Anania, medlem i kooperativet Esplanad,
Montréal.

Marie Baciú, Jean Galerneau
medlemmar i kooperativet Arche de Noé, Montréal.

Micael Bach, arkitekt på lokalkontoret i Le Breton
Flat, Ottawa.

Alistaire Roos, arkitekt för kooperativet Tompkins.

Litteratur om svensk bostadspolitik

- Benediktsson m fl, 1980,
Upplåtelseform - områdesstorlek - boendevillkor,
en studie i några bostadsområden i Stockholm
(Statens Råd för Byggnadsforskning) Stockholm
R138:1980.
- Bengtsson, Bo, 1981,
Socialt bostadsbyggande och boendeinflytande i
Sverige (Statens Institut för Byggnadsforskning)
Gävle. M81:2
- Brunfelter, Ulf och Johannesson, Lars, 1980
Inför SAF-kontressen 1980, Exportrapporter volym 3:
Bostadspolitik i Sverige, SAF.
- Ekemar, Dag, 1981,
Bostadsrätt - bättre bostadssätt (Publica, Liber
Förlag) Stockholm
- Gustafson, Lars, 1974
HSB under femtio år. (HSBs Riksförbund) Stockholm.
- Hansson, Ingemar och Turner, Bengt, 1980,
Bostäder och samhällsekonomi (Liber Läromedel)
- Ljung, Birger, 1981,
Övergångar från hyresrätt till bostadsrätt, framväxt,
förekomst, valda lösningar (Statens Råd för Byggnads-
forskning) Stockholm T32:1981
- Johansson, Ralph och Karlberg, Björn, 1979,
Bostadspolitik (Publica, Liber Förlag) Stockholm
- Sjöström-Hedge, 1980,
Medinflytande vid bostadsförnyelse - erfarenheter
från Storbritannien (Statens Råd för Byggnadsforsk-
ning) Stockholm, R6-1980
- Wiktorin, Marianne, 1980, Bostad åt alla? Om svaga
grupper på bostadsmarknaden (Statens Institut för
byggnadsforskning) Gävle. (Liber Förlag)
- Bostad i Samverkan, HSBs Riksförbund
- Bostad, Samhälle. Riksbyggens bostadspolitiska
program 1970.
- Bostads- och byggnadsstatistisk årsbok 1980.
- Bostadsrättsutredningen. Kommittédirektiv: Ökad
användning av bostadsrätt inom bostadsbeståndet,
1978. Betänkande 1981, Bostadsdepartementet.

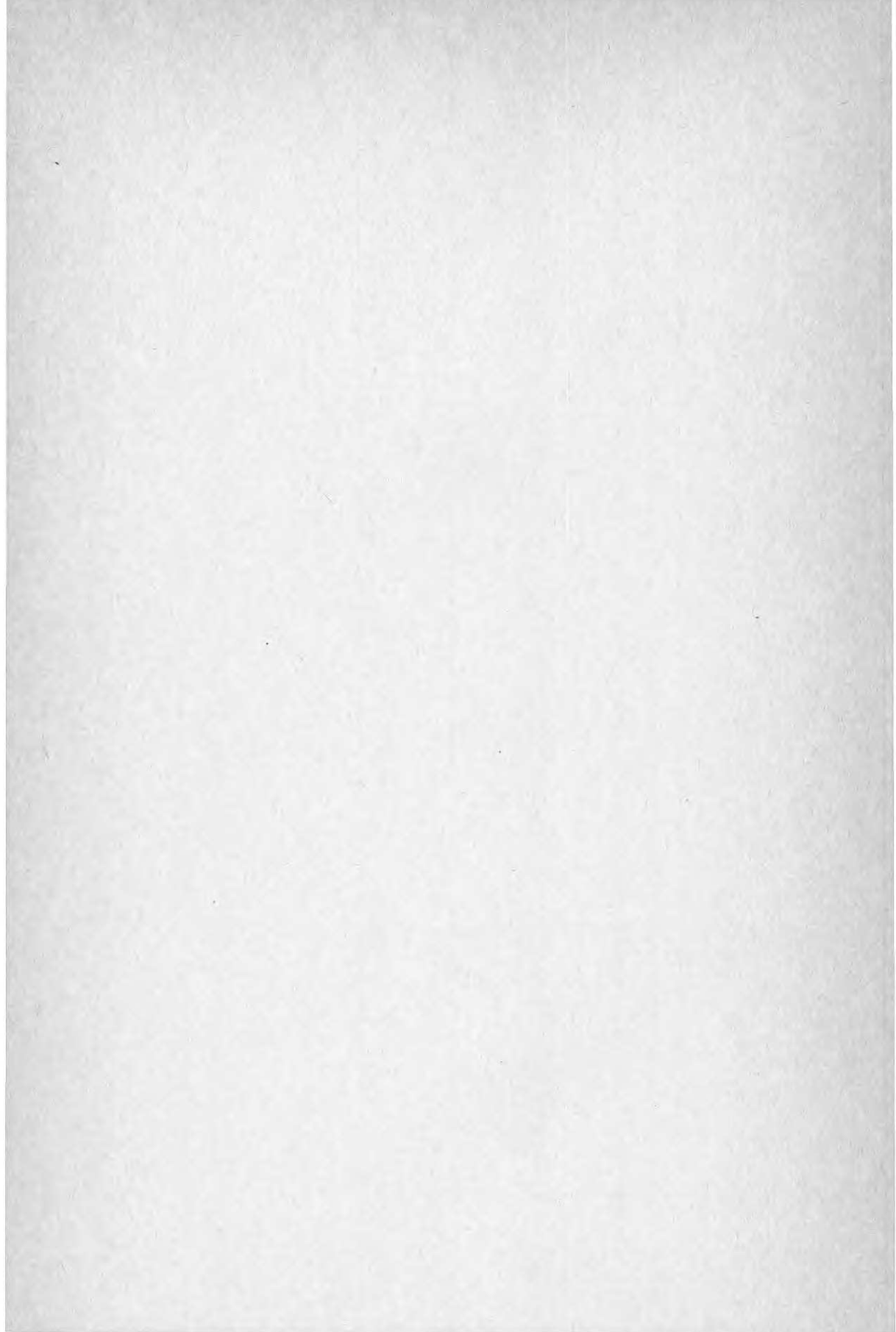
I morgon Kooperation, ett folkrörelsealternativ,
1981. Referensgruppen för folkrörelsefrågor, Kom-
mundepartementet.

Konsekvenser för de boende vid övergång till bostads-
rätt, Exportrapport för 1978 års bostadsrättskommitté,
DsBo 1981:4, Bostadsdepartementet.

Priser och omsättning på bostadsrättslägenheter,
Expertrapport för 1978 års bostadsrättskommitté
DsBo 1981:2, Bostadsdepartementet.

SOU 1981:47, Hyresgästinflytande på målning och
tapetsering.

Sveriges officiella statistik, Statistiska Central-
byrån, nov 1980.



**Denna rapport hänför sig till forskningsanslag
810208-1 från Statens råd för byggnadsforskning
till EFEM arkitektkontor i Göteborg.**

R44: 1982

ISBN 91-540-3690-9

Statens råd för byggnadsforskning, Stockholm

Art.nr: 6700544

**Abonnemangsgrupp:
T. Fastighetsförvaltning**

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

Cirkapris: 25 kr exkl moms