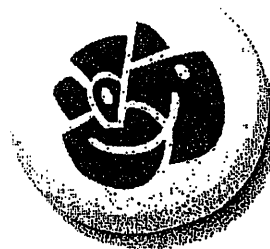


STOCKHOLMS STAD	
Kommunstyrelsen	
KF/KS Kansli	
Ink.	2008 -02- 11
Dnr:	316 - 397/2008
Till:	RV



Motion angående fler kooperativ hyresrätter som komplement till allmännyttan

Bostadsmarknaden i Stockholm är på väg att bli en bytesmarknad för rika. Unga, vanliga löntagare och äldre utan eget kapital trängs undan och får dessutom allt svårare att komma in på bostadsmarknaden då hyresrätterna blir allt färre.

De bosparformer som utvecklats i bostadsrättsorganisationer som HSB, Riksbyggen eller liknande alternativ har fungerat som en möjlig väg för löntagare att skaffa sig ett boende i nyproduktion. Men i Stockholm är det inte längre trovärdigt att ett månatligt sparande för en vanlig löntagare räcker till insatsen i nyproduktion. Insatserna i nyproduktion har blivit så höga att de förutsätter att den bostadssparande har ett stort eget kapital för att boendekostnaden ska bli rimlig. Härmed är det inte längre möjligt för barnfamiljer att spara ihop till sina barns insatser för att förbereda dem för inträdet på bostadsmarknaden.

Allmännyttan har som idé att tillhandahålla goda bostäder till alla, oavsett inkomstnivå. Kommunens intressen som ägare av allmännyttans bolag sammanfaller här med vad större delen av stockholmarna vill. De senaste årens utförsäljningar av kommunal allmännytta men även ombildningar av det privata fastighetsbeståndet av hyresrätter har inneburit att en allt större del av bostadsmarknaden blir föremål för den fria bostadsmarknadens prisbildning.

För att möta medborgarnas behov av bostäder till rimliga priser bör kommunen utveckla fler sätt att bygga och äga bostäder så att medborgare i normala inkomstskick kan efterfråga boende i Stockholm. En verksamhet som har utvecklats över lång tid i staden är SKB. Som upplåtelseform är den kooperativa hyresrätten ett väl fungerande alternativ som borde få mer utrymme att expandera i stadens markanvisningar.

Familjebostäder har sedan några år tillbaka prövat att starta några projekt med kooperativ hyresrätt. Kvarteret Färdknäppen vid södra station och kvarteret Sockenstämman i Skarpnäck är två sådana lyckade projekt där kooperativa hyresrätter kommit till på initiativ av Familjebostäder. Projekten har varit lyckade både när det gäller att skapa bostäder med boendeinflytande men även när det gäller att utveckla allmännyttan som

bostadsbyggare av nya bostadsformer.

För att öka mångfalden av upplåtelseformer i Stockholm borde staden ta initiativ till att utveckla fler varianter av bolag/föreningar som kan utveckla den kooperativa hyresrätten som boendeform. Vi tror att Stockholms kommun kan gå före andra aktörer och möta behoven på bostadsmarknaden men nya moderna lösningar som sedan kan tas efter av andra.

Kooperativ hyresrätt en modern idé

Det finns idag ett 100-tal kooperativa hyresrättsföreningar registrerade på Bolagsverket. En del av dessa härrör från den försöksperiod som varade från 1987 till 2000. För att omfattas av den nya lagen om kooperativ hyresrätt som antogs av en enig riksdag 2002, måste dessa vara nyregistrerade efter den 1 april 2002. Under försöksperioden bildade bl a Riksbyggen 17 kooperativa hyresrättsföreningar, framförallt på västkusten. Av dessa finns 11 kvar i bolagsregistret. Samtliga dessa föreningar tillkom under början av 1990-talet som ett sätt att hålla igång bostadsproduktion under de inledande krisåren. De fick samtliga en inriktning på äldreboende. Vissa fungerar idag som särskilda boenden med mycket litet inflytande från de boende. Idén var således rent affärsmässig, sett ur Riksbyggens perspektiv.

Sveriges ledande expert på kooperativa hyresrätter, Lars Malmberg, har på uppdrag av Boverket utrett hur den kooperativa hyresrättens möjligheter skulle kunna utvecklas. Rapporten, som lämnades till den dåvarande s-regeringen i mars 2005, pekade ut 5 utvecklingsområden, där den kooperativa hyresrätten skulle kunna fylla de behov och utmaningar framtidsanalysen pekar på:

1. Seniorboenden. Allt fler väljer att inte skjuta till hela sitt kapital från villaförsäljningen i en nybyggd bostadsrätt som kostar lika mycket som villan och till högre månadskostnader, utan ser den kooperativa hyresrätten som ett intressant alternativ. (Se t ex www.seniorforum.se)
2. Ombildningar av befintliga hyresrätter för att stärka den sociala integrationen, företrädesvis i miljonprogramsområden. (Ex kv Krönet, MKB i Malmö)
3. Nyproduktion. Utan kvarvarande investerings- och stimulansbidrag byggs idag i praktiken väldigt få hyresrätter. Allt fler allmännyttor bygger sina hyresrätter med kooperativ hyresrätt för att få en nödvändig medfinansiering, och samtidigt utveckla hyresrättens boinflytande, (t ex FÖRBO, Familjebostäder mfl.) Allt fler grupper

sluter sig även samman och tar saken i egna händer och vill bygga sitt eget framtidsboende (Se t ex www.BoAktivLandgången.se)

4. Social gemenskap och ökad trygghet. Ombildningar av befintliga hyresrätter gynnar i första hand kvinnors (och ensamstående med barn) ställning och vardagssituation ute i bostadsområdena. (Se Boverkets rapport)
5. Utförsäljning av allmännyttan. Som ett alternativ till större privata bostadsbolag som i första hand ser sitt fastighetsbestånd som en kortsiktig investering, skulle de boende själva kunna överta det bestämmande inflytandet över sitt boende genom förvärv av de hus de bor i.

I en undersökning utförd av institutet för bostadsforskning (IBF) 2004, föredrog drygt 60 % av alla hushåll i landet den kooperativa hyresrätten, antingen enligt hyresmodell eller ägarmodell, på frågan "om du fritt får välja, vilken upplåtelseform föredrar du?".

Den kooperativa hyresrätten framstår således som en boendeform som gynnar de som bor i den. Det var även den dåvarande regeringens avsikt, då lagen om kooperativ hyresrätt utformades. I prop.texten betonas t ex värdet av att med ökat inflytande och social gemenskap, ökar även trivseln, något som också tydligt kunde beläggas i IBF-undersökningen.

Genom att de boende i ökad utsträckning även kan påverka sina boendekostnader, så stärker detta det egna engagemanget och ansvarstagandet. Det är hyresgästerna själva som bestämmer vilken hyra de skall ta ut, grundat på föreningens självkostnader. Ju mer man hushållar med vatten- och värmekostnader, sköter utemiljö, städning och reparationer själva, desto lägre blir boendekostnaden. Detta är något som framför allt hyresgäster i hyresrätt är starkt missnöjda över att inte kunna få göra idag.

Till skillnad från bostadsrätten, finns det ingen fast koppling mellan andelsrätten och nyttjanderätten till en bostad. Det gör att föreningen kan ha fler medlemmar än vad det finns lägenheter i huset. SKB i Stockholm, har ca 7000 lägenheter och 80 000 medlemmar i kö. Lägenheterna ägs av föreningen (ägarmodell) eller av en extern hyresvärd då föreningen blockhyr huset (hyresmodell). Som medlem äger man således aldrig sin bostad, varför den heller inte kan pantsättas så som en bostadsrätt. Det finns därmed heller inget marknadsvärde för den enskilda lägenheten. Upplåtelseformen blir spekulationsfri. Den upplåtelseinsats man betalar vid en upplåtelse eller en överlåtelse, får man tillbaks till samma belopp när man flyttar. Man kan således inte riskera att förlora vid sjunkande

konjunkturer, men heller inte göra vinst vid högkonjunktur.

Utifrån dessa unika villkor, där bostadsrättens inflytande kombineras med hyresrättens rörelsefrihet och minskat ekonomiskt risktagande, vill vi föreslå att Stockholms kommun startar upp fler bolag som kan utveckla nya boendeformer som kompletterar bostadsrätten. Fler aktörer som erbjuder olika varianter av kooperativa hyresrätter kan bli ett betydelsefullt komplement till dagens allmännyttiga bolag. Staden kan med sina allmännyttiga bolags kompetens starta och sedan knoppa av nya kooperativa aktörer som kan ta över befintliga hyresfastigheter som alternativ till utförsäljningar alternativt starta nyproduktion i nya bolagsformer för att bidra till mångfalden på bostadsmarknaden.

Vi föreslår därför att kommunfullmäktige beslutar:

- att staden utvecklar nya kooperativa hyresrättslösningar i förenings eller bolagsform som kan agera aktörer på stockholms bostadsmarknad
- att ge de av stockholms kommun ägda allmännyttiga bolagen ges i uppdrag att ta fram en strategisk plan för byggande och bildande av kooperativa hyresrätter
- att staden i markanvisningar och planering förstärker de kooperativa hyresrätternas andel av bostadsbeståndet



Tomas Rudin (s)



Bengt Sandberg (s)