



En ny trend för kollektivhusbyggande

Intressanta föredrag, spännande diskussioner och inspiration till fortsatt arbete. Så blev resultatet av den internationella konferensen om kollektiva boendeformer på KTH i maj.

–Det kommer en ny trend för kollektivhusbyggande, spådde professor *Göran Cars* som invigningstalade på konferensen. Det sociala livet utanför hemmen utvecklas allt mer, folk träffas på kaféer, i parker och umgås som aldrig tidigare. Samtidigt blir antalet personer per hushåll allt mindre. Då är det svårt att förstå att man fortsätter att bygga på samma sätt som förut. Cars menade att det finns en marknad och en efterfrågan vad gäller kollektiva lösningar i boendet. Men det då gäller det att hitta modeller som passar dagens samhälle.

Det blev mycket sagt om boende för den äldre generationen. Så talade till exempel *Barbro Westerholm*, fd generaldirektör för socialstyrelsen om ett gott hem hela livet med fokus på den åldrande befolkningen. Också *Charles Durrett*, arkitekt från Kalifornien som har ritat mer än 50 kollektivhus, har på senare år intresserat sig för bogemenskap för seniorer och är rådgivare för grupper som planerar sitt boende.

Kategori-boende eller för alla åldrar

Även den danska juristen *Margaret Kähler* pratade om pensionärer.

– Dagens seniorer vill fortsätta att leva ett aktivt liv, även då de blir pensionärer. Det var de som startade kvinnorörelsen, hittade nya livsstilar, reste och utbildade sig. Det är hos den här gruppen som det finns ett stort intresse för kollektivhus, sa hon.

Cirka en procent av danskarna över 50 år bor i olika slags gemenskapsboenden, men 15–20 procent skulle vilja bo så, enligt *Margaret Kähler*.



»15–20 procent av danskarna över 50 år skulle vilja bo i gemenskapsboenden.«

Margaret Kähler



FOTON: KERSTIN KÄRNEKULL



Volontärerna Alazar Ejigu, Etiopien, Misako Horikiri, Japan, Tawhid Amanullah, Bangladesh hjälpte till med det mesta och delade ut blommor vid avslutningen.

– Men det bästa gemenskapsboendet är öppet för alla åldrar, menade hon.

Författaren och debattören *Inga-Lisa Sangregorio* fick publiken att skratta när hon påstod att kvinnor vinner frihet, medan män blir av med sitt revir om de flyttar till ett kollektivhus.

Sexton arbetsgrupper

Under konferensen diskuterades de flesta frågor som har med kollektivt boende att

göra. Sexton arbetsgrupper redogjorde för sina resultat på ett imponerande sätt.

Före själva konferensen fick deltagarna möjlighet följa med på en guidad busstur till kollektivhus i Stockholm. Många valde också att äta middag i ett kollektivhus.

Deltagarna kom från minst 20 länder. De flesta från Sverige och Finland men också från Japan,

Bangladesh och Etiopien.

– Konferensen har varit en stor framgång. Nu har vi början till ett globalt nätverk som kan betyda mycket i arbetet med de här frågorna, sa en nöjd *Dick Urban Vestbro*, som varit en av initiativtagarna till konferensen.

INGRID SILLÉN

En sammanfattning av konferensen »Book of Proceedings«, världens första bok om bogemenskap i olika länder, kommer efter sommaren. Alla som deltog får den automatiskt. Den kommer också att finnas på www.kollektivhus.nu

Barn och unga i kollektivhus

En av arbetsgrupperna under konferensen diskuterade barn i kollektivhus. Vad betyder det för barn att träffa andra vuxna i vardagen och att bo i ett hus där man kanske får vara med och bestämma?

Barn är sociala varelser och barn som växer upp i kollektivhus får möjlighet att lära känna många vuxna. De kan känna trygghet med fler än de egna föräldrarna och kan slå sig ned vid matbordet hos någon de känner igen. De får nya erfarenheter och kontakter i många olika åldrar.

Arbetsgruppen pekade särskilt på att det är viktigt för pojkar att få lära känna vuxna män, män som tar ansvar i huset och att det är självklart att både män och kvinnor lagar mat.

På så vis får barnen en utökad familj med extrasyskon och extra föräldrar. De ser att vuxna har roligt tillsammans, och att deras föräldrar kan dela ansvaret med andra. Det gynnar barnens egen utveckling.

Föräldrar

För föräldrarna kan det vara en avlastning att det finns andra som ser barnen, man kan hjälpas åt och barnen får fler vuxna att vända sig till. Och det som föräldrarna inte kan finns det kanske någon annan som har kunskap om.

Men barnen har inte själva valt att flytta till ett kollektivhus. Ska de delta i det gemensamma arbetet eller ska det vara frivilligt för dem?

Hemma förväntar man sig att barnen till viss del ska hjälpa till i hushållet, städa upp i sitt rum till exempel. Genom positiva förväntningar kan barnen bli delaktiga i det kollektiva också. Man kan ordna särskilda middagar då barnen får bestämma menyn och vara med och laga maten. Man kan ordna barnmöten där barnen får föra fram sina åsikter och till och med få en egen budget inom vissa ramar.

Utrymme för barnen

I ett kollektivhus finns det gemensamma utrymmen utanför den egna lägenheten. Hur uppför man sig där? Vem kan lägga sig



Barn får kontakt med fler vuxna än de egna föräldrarna i ett kollektivhus.



På barnmöten får barnen vara med och bestämma.

i barnens uppförande eller be dem att städa upp efter sig? Eller hur gör man i matsalen? Var får man leka? Var ska det vara tyst och lugnt? Frågor som kan vara viktiga att diskutera på speciella föräldramöten för att definiera föräldrarnas och andra vuxnas roller och vilka gränser man sätter.

Man bör också fundera på rummets funktioner. Sätt inte åldersetikett på dem, tyckte arbetsgruppen, utan ge dem i stället olika funktioner som musikrum eller rum för bordtennis. Men det är viktigt att utforma alla rum så att de passar för alla åldrar. Och även vuxna behöver plats för lek.

Tonåringar

Tonåringar glöms ofta bort. De behöver utrymmen där de får vara i fred, vilket ska respekteras av de vuxna.

Men det kan också uppstå problem när ungdomar i omgivningen upptäcker kollektivhusets fördelar. De vuxna måste kanske diskutera hur man ska hantera om oinbjudna ungdomar dyker upp bara för att vara i huset.

Bra för barn och unga

Kollektivhus gynnar barn och unga på



Tonåringar kan behöva en egen plats att dra sig tillbaka till.



Barn gillar att hjälpa till med matlagning.



Plats för lek.

många sätt, bland annat för att

- de får en utökad familj och nära relationer till vuxna i olika åldrar
- de lär sig demokrati och ser att de kan vara med och påverka
- de ser vuxna som samarbetar och har roligt tillsammans och att kvinnor och män delar på ansvar
- de lär känna vuxna som kan andra saker än deras egna föräldrar.

ANSVARIGA FÖR ARBETSGRUPPEN VAR
Mark Westcombe, Lancaster Cohousing, UK
Helen Rydberg, Södra Station, Stockholm

Foton: M Westcombe

Så tyckte de om konferensen



Varför anmälde du dig till konferensen Thomas Olsson?

För att ämnet engagerar mig mycket. Det gäller mitt boende och mina vänner. Alltså

viktigt.

Vad hade du för förväntningar?

Ganska höga.

Uppfylldes dina förväntningar?

Ja. Det var mycket givande. Både vad gäller kunskap och socialt.

Vad var bäst med konferensen?

Seminarier när det blev skratt. Samt den historiska föreläsningen om kollektivhus i Sverige.

Kritiska synpunkter:

Lite för mycket byte av lokaler på KTH.

Vad du har du själv för framtidsplaner för ditt boende?

Att bo kvar i kollektivhus i Stockholm.

Mitt beslut att flytta till Sjöfarten är det bästa beslut jag gjort.



Varför anmälde du dig till konferensen Elisabeth Holm?

På Region Dalarna där jag arbetar pågår en förundersökning inför ett projekt som heter

Ökat Byggnad. Projektet vill skapa demonstrationsbyggen för olika typer av innovativa boendemiljöer. De skickade mig för att jag skulle ta reda på mer om kollektivhus, som skulle kunna bli ett av exemplen på innovativa boendemiljöer.

Jag har intresse i frågan också för att jag är ensamstående mamma och medlem i föreningen Makalösa Föräldrar. Den föreningen har gjort en undersökning bland ensamstående om deras boende, och flera nämnde just kollektivhus som en önskedröm. Jag tror på idén, lägenhetslivet i dag är ofta ganska isolerat. Och barn behöver många vuxna i sin närhet. Min förhoppning är att så småningom kunna starta ett kollektivhus i Falun.

Vad hade du för förväntningar?

Jag vill helt enkelt veta mer om kollektivhus.

Uppfylldes dina förväntningar?

Ja, mer än väl. Jag träffade många varma, öppna människor, lärde mig massor och blev oerhört inspirerad.

Vad var bäst med konferensen?

Svårt att säga. Gillade Göran Cars föreläsning just för att den visade på samhällets behov av den här lösningen, men det var många som var bra... hela konferensen var



Många nya kontakter knöts under fikapauser.

en energikick och gav mig hopp om vår värld.

Kritiska synpunkter:

Inte på konferensen, som nog var den trevligaste jag varit på, men önskemål/frågeställning till föreningen – hur kan man samordna alla som försöker starta på olika håll? Vad jag förstår måste man väl redan ha ett kollektivhus för att vara medlem? Vore så bra att dra nytta av varandra. Och en lista med föreläsare, igångsättare. Man behöver massor av hjälp i början och famlar verkligen i blindo.

Mejla till Elisabeth elisabeth.holm@regiondalarna.se om du vill vara med och jobba för ett kollektivhus i Falun!

Intressant och välorganiserat

Vår Kollektivhusförening utsåg mig som en av två deltagare i konferensen och betalade avgiften för oss två. För att få lägre konferensavgift anmälde jag mig som volontär. Jag var nyfiken på vad som skulle ske och hade egentligen inga speciella förväntningar eller önskemål om det ena eller andra. Som volontär hade jag åtagit mig att sitta sekreterare i en workshop och jag var ganska nervös för att min ordförande inte skulle lyckas ta sig till konferensen på grund av askmolnet som just då hindrade flygtrafiken – kanske skulle jag i så fall tvingas sitta ordförande i gruppen.

Konferensen gav mig oerhört mycket,

både i kunskaper och idéer och möten med människor. Det bästa i konferensen var alla intressanta föredrag av kunniga föredragshållare i kombination med workshops med deltagare många nationer från öst till väst. Konferensen var mycket välorganiserad och en speciell eloge skulle jag vilja ge till den som ordnade skyltningen från T-banan. Ingen kunde gå vilse!!

En intressant iakttagelse var att kollektivhusboendet i Sverige och Danmark tycks förknippas med äldreboende medan man i andra länder bygger kollektivboende för människor i yngre eller blandade åldrar. För egen del trivs jag i mitt kollektivhus där vi äldre är i minoritet och skulle

aldrig söka mig till ett kategoriboende. Jag ser tvärtom en möjlighet i åldersblandningen där vi äldre kan använda en del av vår tid till att underlätta livet för grannar som är mitt i livet och hårt upptagna av arbete, karriär och barn. Det vi får tillbaka är energi från den yngre generationen och en trygghet som ligger i att vi alla känner varann.



BIRGITTA FRANSSON

Kollektivhusföreningen Trekanten

Samarbete över hela världen

I samband med konferensen i Stockholm hölls två möten med representanter för nätverk i olika länder. Det var ett initiativ av Dorit Fromm, forskare vid Berkeley, Kalifornien. Hon fungerade också som koordinatör av mötena. I mötena deltog representanter från USA, Storbritannien, Nederländerna, Belgien, Tyskland, Japan, Österrike, Danmark och Sverige. Det som diskuterades mest var frågan om internationellt samarbete och om planering för en ny internationell konferens om bogenenskap.

Uppgifter för nätverket

Det första mötet diskuterade behovet av en internationell organisation kring bogenenskap. Förslag som kom upp:

- Utbyte av erfarenheter, kunskap och litteraturlistor.
- Koppla ihop nätverkens hemsidor.
- Nya nätverk i länder som tidigare inte haft kollektivhus behöver hjälp att dra igång projekt.
- Ett internationellt nätverk kan ge råd till bostadsföretag och entreprenörer som vill satsa på bogenenskap. Byggherrar kan bjudas in till nästa internationella konferens.
- Nätverket kan användas för att lära sig att minska boendekostnader.

Liknande förslag hade framförts på kollektivboendekonferensen i Seattle i 2008, men den konferensen kom fram till att de nationella och regionala organisationerna inte hade tillräckligt med resurser för att upprätthålla ett alltför avancerat internationellt nätverk. Årets möte instämde, men deltagarna ansåg att man kan börja med ett antal mer begränsade uppgifter och sedan öka ambitionerna när resurserna tillåter.

Samarbete kring konkreta frågor

Det mest konkreta som den internationella gruppen gjorde var att sammanställa en lista med namn på kontaktpersoner i olika länder. En sådan lista har redan börjat användas för utbyte av information. Ben Brix från Tyskland föreslog en mer omfattande lista där alla konferensdeltagare kunde registrera sig med namn, e-postadress, bild, organisationstillhörighet och specialintressen.



Möte i kollektivhuset Tullstugan med representanter för kollektivhusorganisationer i olika länder.

»...material skulle tas fram för att visa att det är en god affärsidé att satsa på kollektivt boende.«

Peter Bakker från den nederländska riksorganisationen Centraal Wonen hade gjort ett förslag till en *internationell webbsida* som kombinerar nationella organisationers hemsidor. På detta vis kan man enkelt få en överblick över nätverk för bogenenskap i olika länder och klicka sig fram mellan dem. Mötet uppmuntrade Peter att jobba vidare med webbsidan och samarbeta med Raines Cohen i USA, John Fletcher i Sverige och Roland Kums i Belgien. Varje lands hemsida ska vara på mer än ett språk, och att det ska finnas en sökfunktion på den gemensamma webbplatsen, som ska kunna användas för att annonsera nationella evenemang även internationellt.

Frågan om *utbyte av forskningskunskap* och annan information diskuterades utförligt i gruppen. Följande önskemål framfördes:

- Sammanställning av listor över litteratur på olika språk. Ganska långa sådana listor har gjorts i Sverige, Belgien, USA, Norge med flera länder. Det ansågs viktigast att göra en lista över någorlunda aktuell forskning på engelska.
- Sammanställning i populär form av vad man faktiskt vet om kollektivt boende för användning i agitationen för fler kollektivhus.
- En översikt av forskningsresultat och bedömning av vilka aspekter av bogenenskap som är väl utredda och vilka som är försummade.

- Initierande av något konkret internationellt forskningsprojekt. Ett sådant projekt fanns förberett inom det norska institutet för bygg- och regionforskning NIBR. Ett möte under Stockholmskonferensen ledde till att forskare från USA, Storbritannien, Finland, Nederländerna, Sverige och Frankrike utsågs som resurspersoner till det norska projektet.

Dick Urban Vestbro åtog sig att jobba vidare med forskningsfrågorna tillsammans med Dorit Fromm, Erik Frijters, Diana Margolis och Lisa Polis. Mötet ansåg det önskvärdt att få fram förslag på ämnen för masteruppsatser och liknande.

En popularisering av befintlig kunskap ansågs önskvärd vid kontakter med bostadsföretag. Gruppen föreslog att ett material skulle tas fram för att visa att det är en *god affärsidé att satsa på kollektivt boende*. Mark Westcombe åtog sig att göra detta tillsammans med Sarah Berger och John Fletcher. I uppdraget ingår att ge rekommendationer för hur en fastighetsägare kan organisera sitt samarbete med en fristående grupp. En särskild workshop skulle kunna ordnas i denna fråga med Charles Durrett, Kathryn McCamant och Ingela Blomberg som resurspersoner.

Fortsatta konferenser

Frågan om en ny internationell konferens diskuterades. Den belgiska organisationen Samenhuizen har sökt medel för ett projekt som skulle kunna innefatta en internationell konferens. Detsamma gäller Experimentcity i Berlin, som tillsammans med sju andra europeiska organisationer sökt pengar från EU för att bygga upp ett europeiskt nätverk med inriktning mot boendegemenskap. I ansökan ingår förslag om en konferens i Berlin i oktober 2010 och en i Milano 2011. Den stora ekobynd Findhorn i Skottland ska enligt planerna stå som värd för nästa konferens inom ramen för International Community Studies Association (ICSA) 2013, en konferens som skulle kunna utvidgas till samma organisationer som deltagit i Stockholmskonferensen.

DICK URBAN VESTBRO



Möte i Dunderbacken. Dags att boka den lägenhet man vill ha.



vårt kollektivhus smäller minst lika högt men är betydligt tryggare.

Kooperativt boende

Huset innehåller 61 moderna och fullständigt utrustade lägenheter. Vi hyr huset gemensamt och prövar ett alternativt, kooperativt boende med låga medlemsinsatser på mellan 10 000–20 000 kronor beroende på om man väljer en etta, tvåa eller trerummare.

Hela första våningsplanet innehåller gemensamma lokaler: kök, matsal, vardagsrum, gym, hobbyrum, tvättstugor och gästrum. Varje medlem ingår i ett matlag var sjätte vecka. Under de övriga veckorna sätter man sig till dukat bord (om man vill) till en kostnad av ett par kvällstidningar.

Varför skall man nu flytta in i detta drömhushus kan man fråga sig? Jag tar mig friheten att citera Aino Trosell i vår info-grupp:

»Vi kommer att bli mycket gamla. Eftersom vi kommer att må bra. Gemenskap och trygghet, en hjälpsam hand och kanske en kram, den ensamhet vi vill ha är god och svalkande.«

AXEL OTTEN

Dunderbackens informationsgrupp

PS. Vill du följa med eller veta mer kolla vår hemsida www.bodunderbacken.se

Dunderbacken nästa!

12 minuter från Slussen i Stockholm byggs just nu en framtid för 61 lägenhetsinnehavare. Huset reser sig ett stenkast från T-banestationen Axelsberg i Hägersten. Huskroppen innehåller en massa byggelement i form av fasader, trappor, hissar, våtutrymmen, golv, fönster, balkonger med mera. Den viktigaste byggstenen är ändå något helt annat.

Kollektivhuset vid Hägerstensvägen 237 bygger på en dröm och förhoppning om ett nytt liv i gemenskap. En gemenskap baserad på att de boende delar ansvaret för vårt hus och dess inre liv samtidigt som var och en har sin egen lägenhet och sitt eget liv.

Kooperativ hyresrätt kallas det som vi skall flytta in till under hösten. Det kommunala bostadsbolaget Familjebostäder hyr ut huset till vår förening Bogemenskapen Dunderbacken KHR och de har lovat att det skall stå klart i september. Just nu är det skarpt läge i vårt nästan klara hus – lägenheterna håller på att fördelas men fortfarande finns det några kvar.

Hög aktivitet

Under hela året har aktiviteten hos medlemmarna varit minst sagt hög; föreningen har bildats med stadgar och alla formaliteter, medlemsmötena har avlöst varandra, studiecirkel och ett stort antal arbetsgrupper har skapats för att planera och förbereda inflyttningen. Vi har lärt oss massor om kollektivhus och vad som är viktigt för att allt skall fungera och samti-

digt har vi lärt känna varandra och samarbeta för ett gemensamt mål.

Under resans gång har vi fått råd av våra systerföreningar Färdknäppen, Sockenstugan och Sjöfarten. De har generöst delat med sig av sina erfarenheter och möteslokaler. Det finns vissa skillnader men upp-lägget är i stort sett detsamma. Hos oss är du 40+ med utflugna barn. Några jobbar, några är pensionärer men alla tänker verka för ett modernt boende; socialt, ekologiskt, ekonomiskt och demokratiskt.

Dunderbacken blir något helt nytt i Hägersten men namnet har gamla anor. Det kan spåras tillbaka till 1800-talet och Alfred Nobels dynamitfabrik, som fanns i grannskapet. Vi hoppas naturligtvis att

Ungdomsvision för kvinnor som kan bli verklig

DET TALAS MYCKET OM HÅLLBARHET i alla tänkbara sammanhang i dag. Myndigheter som Delegationen för hållbara städer, Vinnova och Formas är några som på olika sätt bidrar till hållbara projekt.

Vi som är födda på 40-talet är många och kommer att bli gamla. Kvinnor blir oftast äldre. Därför finns det anledning för oss att medan tid är hitta vägar fram till möjligheten att kunna bo hållbart åtminstone så här under senare delen av vårt liv. Många av oss kämpade för miljön tidigt i livet; tiden var tyvärr inte mogen för de stora satsningarna då. Förhoppningsvis är den det nu. Även yngre kvinnor är välkomna att vara med i kampen för Hållkollbo –

hållbart kvalitetsbyggande och smart prisvärt kollektivhusboende – för ekologisk, ekonomisk och social hållbarhet.

Hör av er till någon av oss om du vill vara med att arbeta för Hållkollbo.



anita.sand@bredband.net,
mygg.hellbom@gmail.com, mja-ric@datamedia4f.se

Vilken upplåtelseform är lämplig för bostadsbolag?

Under senare år har bostadsbolag som byggt ett nytt gemenskapsboende ofta startat en kooperativ hyresrättsförening redan under byggstadiet. Några allmännyttiga bostadsbolag har beslutat att kooperativ hyresrätt är den bästa organisationsformen när man bygger nya gemenskapsboenden. Här beskrivs först vad lagen om kooperativ hyresrätt innebär. Därefter förs ett resonemang kring vad man behöver tänka på när föreningen skall skriva ett blockhyres-/förvaltningsavtal.

Kooperativ hyresrätt

Hyresgästens rättigheter definieras i hyreslagstiftningen, främst Jordabalkens 12 kapitel. Där klargörs bland mycket annat hyresgästens rättigheter. Som *förstahandshyresgäst* har man en starkt besittningsrätt till sin lägenhet. Man kan bli uppsagd om man missköter sig allvarligt eller inte betalar hyra i tid, men besittningsrätten är stark.

Den som har ett förstahandskontrakt kan underuthyra sin lägenhet till en annan person genom ett *hyresavtal i andra hand*, vilket bland annat kräver ett godkännande av hyresvärden. Ett andrahandskontrakt kan sägas upp med tre månaders uppsägningstid, vilket alltså ger hyresgästen en sämre trygghet.

Idén med blockhyra, ett hyresavtal som gäller flera lägenheter, mellan en hyresvärd och en förening skapade utrymme för ett utökat brukarinflytande och passade väl för olika typer av boföreningar (gemenskapsboenden, ekobyar, ...), men medförde också ett problem. Boföreningens medlemmar, som alltså hyrde av boföreningen, blev ju andrahandshyresgäster och förlorade därmed sin fulla besittningsrätt!

Lagen om kooperativ hyresrätt (KHR) kom till år 2002 (Lag 2002:93 om kooperativ hyresrätt) för att ta hand om detta problem. Lagen ger de enskilda hyresgästerna i en kooperativ hyresrättsförening vad som i praktiken är ett förstahandskontrakt. Man utgick från lagstiftningen om ekonomiska föreningar där alla medlemmar bidrar till finansieringen genom en lika stor *medlemsinsats* och en lika stor årlig *medlemsavgift*. Alla har en röst och alla »äger« en lika stor andel av föreningens tillgångar och skulder. Medlemmarna riskerar enbart den ursprungliga insatsen om föreningen skulle gå omkull. Allt detta gäl-

ler även den kooperativa hyresrättsföreningen, men här tillkommer också att alla medlemmar betalar en *upplåtelseinsats*, en insats som skall bidra till finansieringen av den bostadsfastighet som byggs för föreningen.

Upplåtelseinsatsen är ofta ett visst belopp per m² lägenhetsyta, men kan också vara exempelvis ett visst antal månadshyror. Insatsen är att betrakta som hyresgästens räntefria lån till hyresrättsföreningen och återbetalas i normalfallet krona för krona när hyresgästen flyttar ut. Föreningen kan villkora återbetalningen på olika sätt, men måste – förr eller senare – betala tillbaka insatsen.

Blockhyres-/förvaltningsavtal

Ett *blockhyresavtal* innebär att boföreningen hyr delar av eller en hel bostadsfastighet och underuthyr enskilda lägenheter till föreningens medlemmar. Hyresavtalet kompletteras med ett *förvaltningsavtal* som reglerar hur ansvaret för att sköta fastigheten fördelas mellan hyresvärd och hyresgäst (boföreningen).

Centrala frågor i *blockhyresavtalet* är vilken hyra föreningen skall betala till hyresvärden första året, hur hyran skall justeras följande år vem som skall stå risken om man får vakanser i huset. Motsvarande frågor kring *förvaltningsavtalet* är vilka delar av driften boföreningen skall ta ansvar för, hur föreningen skall få betalt för det ansvar och det arbete man tar på sig – genom att blockhyran justeras eller som en separat betalning och hur blockhyran skall justeras år 2. Hyresvärden vill spara pengar genom att boföreningen tar över debitering och indrivning av hyror och tar hand om olika tjänster som fastighetsskötsel och städning (genom att medlemmarna sköter det själva eller upphand-



Tersen i Falun har kooperativ hyresrätt.

lar tjänsterna). Han/hon vill också se lägre skadegörelse i huset, något som de boende kan påverka.

Både hyresvärd och boförening måste kunna se möjligheter att spara pengar eller få andra fördelar genom de avtal man skriver på. Hyresvärden bör bara lämna ifrån sig sådant som föreningen rimligen kan sköta bättre. Föreningen bör bara ta ansvar för sådant de boende själva kan påverka.

Sist, men inte minst, boföreningen måste få behålla resultatet av de förbättringar (besparingar) som de boende själva åstadkommer!

Vem bör ta ansvar för vad?

En huvudregel är att hyresvärden inte vill lämna ifrån sig ansvaret för sådant som påverkar husets värde på längre sikt. Boföreningen bör ta över bara sådant som de boende kan påverka – och där de själva kan behålla resultatet av gjorda förbättringar. Detta innebär exempelvis att driftskostnader som styrs av hur stora investeringar hyresvärden gör i huset rimligen bör ligga kvar hos hyresvärden – fjärrvärmekostnader kan vara ett exempel; att finansiering och försäkring normalt ligger kvar hos hyresvärden; och att uppgifter som drar mycket löner bör kunna tas över av föreningen – särskilt om de boende fixar mycket sådant själva – då får föreningen pengar över.

Beräkningsmodell, år 1

Här följer en beräkningsmodell som kan bidra till att göra förhandlingarna tydligare. Modellen bygger på att boföreningen tar över ansvaret för uthyrning (inklusive

Begrepp	Förklaring	%	Tkr
Bruttohyra	Hyran om allt är uthyrt hela året	100,00	5.000.000
– vakansrisk ¹	De förluster hyresvärden räknar med pga in- och utflyttning, reparationer etc.	– 2,33	– 116.500
= nettohyra	Den hyra hyresvärden räknar med att få in eller faktiskt har fått in under senare år	= 97,67	4.883.500
– kostnader för hyresdebitering ²	Här ingår lönekostnader, datorkostnader, porto för hyresavier, arbete med påminnelser och indrivning o s v, d v s allt det som hyresvärden gör för att hyresdebiteringen ska fungera. Nu slipper han/hon ju de kostnaderna ³ .	– 1,50	– 75.000
= rimlig blockhyra		= 96,17	4.808.500

1/ I områden med bostadsbrist blir vakansrisken liten, men den finns!

2/ Det finns säkert schablonberäkningar av vad detta kostar, här används siffror endast som illustration.

3/ Även hyresvärden behöver "tjäna på" att boföreningen tar över.

Begrepp	Förklaring	%	Tkr
= rimlig blockhyra	Baserat enbart på hanteringen av hyror	= 96,17	4.808.500
– elkostnader föregående år	(inklusive nätavgift, energiskatt och moms).	400.000 KWH à 1 krona	– 440.000
– andra kostnader för hyresvärden	Avläsning, debitering av		– 50.000
elkostnader för enskilda lägenheter mm			– 50.000
Justerad blockhyra			4.723.500

vakansrisken) och hyresdebitering (inklusive arbetet med att driva in hyror som inte betalas i tid).

Om boföreningen klarar uthyrningen bättre (lägre vakanskostnader, lägre hyresdebiteringskostnader) får man pengar över – och (tyvärr!) tvärtom! Sedan tillkommer ytterligare justeringar av blockhyran om boföreningen tar över ansvaret för delar av driften, i exemplet nedan för elförbrukningen. Denna kostnad styrs huvudsakligen av hur mycket energi som har förbrukats i huset, vad energin kostade per KWH (kilowattimme och hur stor nätkostnaden var. **Se tabell 1.**

De boende kan påverka energiförbrukningen och därigenom nätavgiften, som styrs av hur stor den maximala förbrukningen är under året. Priset per KWH avgörs av marknaden, men hyresvärden eller boföreningen kan välja leverantör och leveransform (rörligt/fast pris).

Sedan bör boföreningen fundera över om hyresvärden har andra kostnader som han/hon nu slipper. Det är då viktigt att inte vara för girig – hyresvärden måste också vinna på affären! Låt oss anta att det finns en del saker som hyresvärden slipper, exempelvis avläsning av elmätare och debitering av elkostnader till de enskilda hyres-

gästerna, och att detta (lågt räknat) sparar 50.000 kronor åt hyresvärden. Då får vi följande blockhyresberäkning:

Beräkningsmodell för år 2 och senare

Om vi använder samma modell för följande år behåller hyresvärden resultatet av de förbättringar boföreningen åstadkommer. Om, exempelvis, boföreningen klarar av att ha färre vakanser och vi tar hänsyn till det i hyreskalkylen landar ju den besparingen hos hyresvärden! **Se tabell 2!**

Därför bör blockhyran för år 1 räknas upp med något index när nivån väl etablerats för år 1. Då behåller boföreningen resultatet av de besparingar de lyckas åstadkomma – och det är ju det som är meningen!

Blockhyran behöver däremot räknas om när boföreningens åtagande ändras genom att man exempelvis tar på sig fler uppgifter. Då gör man samma kalkyl för just den uppgiften och justerar blockhyresnivån.

Lycka till!



JOHN FLETCHER

kassör i Kollektivhus NU

Rädda kollektivhuset Trädet!

Nyligen fick Kollektivhus NU ett nödrop från kollektivhuset Trädet i Kortedala, Göteborg. Det kommunala bostadsbolaget Poseidon vill avskaffa självförvaltningen som huset haft i många år, vilket lett till låga hyror. Här ett sammandrag av en artikel som två av de boende skrev i Göteborgsposten ca 19 maj.

I norra Kortedala finns sedan 25 år kollektivhuset Trädet med ett 80-tal boende. Ledningen på Poseidon har ofta med stoltset framhållit kollektivhuset som ett unikt och trevligt inslag i deras bostadsbestånd och det är inte så konstigt eftersom de boende själva har skött huset med stor omsorg och aldrig varit en ekonomisk belastning för bostadsbolaget.

Lägenheterna har alltid varit uthyrda, och allt fungerar i huset, där det bor människor från många av världens hörn, från olika samhällsklasser och olika åldrar.

Nu ska kontraktet omförhandlas. Det skrevs då den dåvarande hyresvärden hade svårt att få hyresgäster till Kortedala. Därför beslöt en framsynt man i förvaltningen att bilda ett kollektivhus. Sedan dess har det aldrig varit några tomma lägenheter i huset. Medlemmarnas kollektiva arbetsinsats kompenseras med reducerade hyror.

Nu sticker denna hyresnivå Poseidon i ögonen och de vill omvandla kollektivet till ett vanligt hyreshus.

»Är vi ett obehagligt exempel på att dagens marknadsanpassade hyresnivåer kan såväl ifrågasättas som sänkas om hyresgäster väljer att ta saken i egna händer och bo i självförvaltande bostadsformer?« frågar sig *Owe Johansson* och *Elin Sörstedt* i Trädet som har skrivit artikeln.

De frågar sig vidare varför Göteborgs stad inte kan stödja och låta sig inspireras till fler kollektivhus i sitt bostadsbestånd i stället för att satsa på bostadsrätter med skyhöga insatser och hyror.

Med Poseidons nya kontraktsförslag med skippad självförvaltning och marknadsanpassade hyror menar skribenterna att epoken Trädet går i graven. Poseidon får sitt renodlade bostadsbestånd och Göteborg får ytterligare ett hus av hårt yrkesarbetande ensamma människor som varken har tid för sig själva eller varandra.

Se vidare www.tradet.nu



Att starta kollektivhus



Mette Kjørstad hoppas att det blir ett nytt kollektivhus i Tyresö.

Bra utgångsläge i Tyresö

Hur gör man för att starta ett kollektivhus? Mette Kjørstad som arbetar i Tyresö kommun har fått gehör för frågan bland politiker och har hjälpt till att starta en grupp som jobbar för att ett kollektivhus ska byggas.

Mette Kjørstad är samordnare för folkhälsan och hållbar utveckling i Tyresö kommun och bor i kollektivhuset Färdknäppen på Södermalm i Stockholm.

I höstas fick hon gehör för frågan om kollektivhus i Tyresö, då den nye ordföranden i kommunstyrelsen, Fredrik Saweståhl (M) tyckte att det var helt i sin ordning att ta reda på om det fanns intresse för en alternativ boendeform i kommunen.

– Jag började planera ett möte för intresserade, berättar Mette. Men först bjöd jag Staweståhl och Olle Chevalier, styrelseordförande (M) i det kommunala bostadsbolaget, till middag i Färdknäppen. Jag ville att de skulle få se ett modernt kollektivhus, eftersom många har förutfattade meningar. När rundvandringen i huset var avslutad och vi satte oss till bords var båda begestrade.

Till mötet för kollektivhusintresserade, som hade annonserats i lokalpressen och på kommunens webbplats, kom cirka 30 personer. Det var en blandad skara, unga utan barn, några barnfamiljer och medelålders kvinnor. De fick träffa folk som bor

i kollektivhus, ställa frågor och prata om sina egna tankar och idéer. Och så småningom gjorde de studiebesök i flera hus.

Nu har gruppen träffats ytterligare några gånger och i höst startar en studie-cirkel med utgångspunkt från boken »Gemenskap och samarbete«. De har en diskussionsgrupp på internet med länk från kommunens hemsida och snart bildar de en förening.

– Om gruppen kan jobba ihop sina idéer och komma fram till en gemensam plan har de ett jättebra utgångsläge. Det kommunala bostadsbolaget är ju med på noterna, så att ett av de nya flerbostadshusen som planeras i Tyresö kan bli ett kollektivhus, hoppas Mette.

Alla har givetvis inte samma guldläge som gruppen i Tyresö. Men Mettes idéer passar för alla som vill sätta igång:

- bilda en arbetsgrupp som vill arbeta för kollektivhus
- försök att skapa kontakter i kommunen på ledningsnivå
- bilda diskussionsgrupper på nätet
- ta hjälp av personer som är bra på organisationsutveckling
- besök alla sorters kollektivhus
- ta kontakt med Kollektivhus NU
- förbered er och var pålästa inför möten med beslutsfattare.

TEXT & FOTO: INGRID SILLÉN

Kollektivhus NU

■ ■ ■ DET HÄR ÄR nummer 14 av »BO TILLSAMMANS« som är föreningen Kollektivhus NUs informationsblad. Vi har rullande ansvar för redaktionen. Den här gången är Dick Urban Vestbro, Stockholm och Ingrid Sillén, Stockholm, redaktörer.

För nr 15 ansvarar Eva Norrby och Dick Urban Vestbro.

För nr 16 ansvarar Karin Yttergren-Sahli och Annika Almquist.

Styrelsen i Kollektivhus NU 2010

Ordförande:



Dick Urban Vestbro, Tullstugan Stockholm, 070-655 94 83, dickurba@gmail.com



Vice ordförande:

Elisabeth Olszon, Majbacken, Göteborg elisabeth.olszon@telia.com

Kassör: **John Fletcher**, Tersen Falun
Ordinarie:

Gunnel Torstensson, Trekanten Stockholm, **Eva Norrby**, Sjöfarten, Stockholm, **Karin Yttergren-Sahli**, Vildsvinet, Örebro

Suppleanter:

Elsa Grip, Slottet, Lund, **Birgitta Aulin**, Blomstret, Gävle
Adjungerade:

Ingela Blomberg, Föreningen Framtiden, Stockholm

Hans von Zeipel, Svärdet, Stockholm

Vill du prenumerera på vårt elektroniska nyhetsbrev? Skicka ett e-post till nyhetsbrev-kollektivhus-NU-subscribe@googlegroups.com Du kommer att få nyhetsbladet Bo tillsammans och annan information relaterad till kollektivhusboende.

På hemsidan www.kollektivhus.nu finns listan över kollektivhus i Sverige. Vet du något hus som inte finns med där, hör av dej till kollektivhus.nu@gmail.com

På hemsidan kan man också sätta in en bytes- eller intresseannons. Mejla till hans.vonzeipel@comhem.se

Medlemskap

Föreningar/kollektivhus betalar efter antal lägenheter, se hemsidan. Enskilda personer kan bli stödmedlemmar för 100 kr/år. Plusgirokonto 43 88 62-5. Ange vem som betalar samt e-post eller annan adress.

www.kollektivhus.nu