

KOOPERATIVT HYRESBOENDE

en växande marknad med fri hyressättning

Kooperativa hyresrätter är undantagna från bruksvärdes-systemet och har fri hyressättning. Med de boendes egna insatser som grundplåt blir den hotade hyresrätten återigen ekonomiskt möjlig.

– Här finns en växande marknad som ingen av de stora byggherrarna hakat på ännu, säger konsulten Lars Malmgren.



TEXT OCH FOTO
JOHANNA ÅFREDS
johanna@byggindustrin.com

Kooperativt hyresrättsboende kommer att bli framtidens melodi enligt Lars Malmgren. Han har hjälpt ett tjugotal föreningar igång sedan lagstiftningen öppnade för boendeformen år 2002. Enligt honom finns det flera anledningar till att detta är ett boende som ligger i tiden. En är att de ekonomiska förutsättningarna för att bygga hyresrätter förändrats radikalt den senaste tiden.

– Subventioner och bidrag har försvunnit. I och med de kooperativa hyresgästernas egna insatser får man en medfinansiering som gör att det ändå kan bli möjligt att bygga hyresrätter, säger Lars Malmgren.

Ytterligare en viktig faktor som borde attrahera byggherrar och entreprenörer är att den kooperativa

hyresrätten är undantagen från bruksvärdessystemet. Det är hyresgästerna själva och deras valda ledamöter som fattar beslut om vilken hyra som ska gälla för varje enskild lägenhet. Byggherren förhandlar endast om blockhyran.

– Eftersom det är de boende själva som tar gemensamt ansvar för boendekostnaden finns ingen given koppling till bruksvärdessystemet. Vill de ha en högre kostnad för att till exempel bygga en bastu kan de gemensamt besluta om det.

TRYGGT OCH TACKSAMT

Ur fastighetsägarperspektiv är det tryggt och tacksamt med hyresgäster som sköter det mesta av administration och förvaltning själva. Istället för att ha ett kontrakt med varje enskild hyresgäst är det föreningen som tecknar ett enda blockhyresavtal.

Föreningen sköter sedan allt arbete kring in- och utflyttningar, tar in hyran, trappstädning, gårdsskötsel med mera. Slitaget på fastigheterna blir minimalt när alla är rädda om sitt boende. Sist men inte minst finns en växande efterfrågan, särskilt bland landets pensionärer.

VÄXER I ALLA ÅLDRAR

– Det finns en halv miljon fyrtiotalister som ska gå in i en ny fas av sitt boende. De är pigga och vill hitta varandra. De frigör kapital från villan, samtidigt är de vana att ha synpunkter och vill behålla sin påverkansrätt, säger Lars Malmgren.

I takt med att kommunerna gjort det svårare för äldre att få plats på serviceboende ökar behovet av gemenskap.

– Många sjuttio- åttioåringar vill komma bort från trädgård, trappor och tristess, säger han.

Det idébaserade livsstilsboendet växer i alla åldrar. Under sommaren har Lars Malmgren inlett ett samarbete med Svenska kyrkan i Knivsta. Genom åren har han kontaktats av allt ifrån kvinnogrupper med utländsk härkomst till motorcykelentusiaster som vill bo kooperativt. Men hittills har bara fåtalet sett sina idéer förverkligas. Bankerna känner helt enkelt inte till den kooperativa upplåtelseformen och är ovilliga att låna ut pengar.

– De gånger kreditgivarna säger nej handlar det ofta om ren okunskap. De har aldrig tidigare lånat ut pengar till något liknande. Det handlar också om att kreditgivningen mer och mer

”De gånger kreditgivarna säger nej handlar det ofta om ren okunskap. De har aldrig tidigare lånat ut pengar till något liknande.”

LARS MALMGREN

riktats mot att öka den enskilde låntagarens låneandel, istället för att lägga det på föreningen.

I mindre städer och glesbygd gör fastighetsvärderingen även att marknadsvärdet ofta blir för lågt och vare sig banken eller de som vill bygga känner till att banken kan få en utökad kreditgaranti genom den statliga Bostadskreditnämnden. En regel som gynnar den kooperativa hyresrätten. Ändå är det just i mindre och mellanstora kommuner som de flesta kooperativboenden har byggts de senaste åren.

HITTA ALTERNATIV

– I storstäderna har det funnits en marknad för att bygga både bostadsrätter och hyresrätter ändå. Men om den situationen förändras måste även storstäderna hitta alternativ.

– Intressegrupperna har visat att det finns ett behov och snart kommer entreprenörerna vara redo att fånga upp det, tror Lars Malmgren.

En växande marknad ser Lars Malmgren i de omfattande renoveringarna av miljonprogrammet. Om de görs på ett framåtsyftande sätt kan de boende göras långsiktigt delaktiga vilket samtidigt skulle lösa en del av de problem som finns i dessa områden idag.

– Många hyresgäster i miljonprogramsområdena vill ha mer inflytande och kunna påverka sina boendekostnader men de vill inte ombilda till bostadsrätt. Görs istället en ombildning till kooperativa hyresrätter i det befintliga beståndet krävs ingen insats. Allmännyttan skulle få en bättre dialog med de boende som leder till ett engagemang och strukturella förändringar i området som håller på lång sikt. ●



Enligt Lars Malmgren finns det flera anledningar till att det kooperativa boendet ligger i tiden. En är att de ekonomiska förutsättningarna för att bygga hyresrätter förändrats radikalt den senaste tiden. Subventioner och bidrag har försvunnit. I och med de kooperativa hyresgästernas egna insatser får man en medfinansiering som gör att det ändå kan bli möjligt att bygga hyresrätter. Kooperativboendet är dessutom undantaget bruksvärdessystemet.

Sveriges Byggindustrier ser positivt på kooperativ

Björn Wellhagen, ansvarig för bostadsfrågor på Sveriges Byggindustrier (BI), tycker att systemet med kooperativa hyresrätter, där de boende själva får besluta om hyressättningen, är intressant. Det är ett steg bort från dagens utformning av bruksvärdessystemet som enligt Björn Wellhagen är ett stort hinder för nyproduktionen av

hyresrätter.

– Bruksvärdessystemet sätter gränser för vilka hyror man får ta ut. Det är ett hinder för nyproduktion eftersom de som bygger gör det i ett affärsmässigt syfte, säger han.

Att utveckla den kooperativa hyresrätten är enligt BI positivt eftersom det även ökar mångfalden av olika upplåtelseformer.

FAKTA/KRAFTIG NEDGÅNG AV PÅBÖRJADE HYRESRÄTTER I RIKET

Första halvåret:	Antal:
2008	1 402 stycken
2007	2 654 stycken
2006	5 183 stycken

Antal hyresrätter av samtliga påbörjade lägenheter (hyresrätt och bostadsrätt) i flerbostadshus:

Första halvåret:

2008	29 %
2007	41 %
2006	49 %

KÄLLA: SCB

KOOPERATIVT BOENDE - DRÖMMEN FÖR KERSTIN

Kerstin Ödlund är glad. I dagarna kan hon efter tio års väntan flytta in i Malmös första kooperativa hyresrätt.

- Boendeformen är okänd för många och det har tagit mycket tid att hitta en byggherre, en bank och en hyresvärd som vågat satsa, säger hon.

AV JOHANNA ÅFREDS

I den nybyggda Malmöstadssdelen Annestad är det bara någon kilometer ner till strandängarna och Öresund. Bron över sundet ligger nästan lika nära och till det nya centret i Hyllievång, med shopping, pendlarstation över till Köpenhamn och blivande ishockeyarena, tar det en kvart att cykla. Kerstin Ödlund tycker att den kooperativa hyresrättsförening som hon varit med om att skapa har fått ett centralt läge.

- Jag har sett flera i min omgivning som blivit väldigt isolerade som gamla. Jag bestämde mig tidigt för att förbereda mig för hur jag ville ha det och började arbeta för ett kooperativboende för tio år sedan. Det var innan jag blev pensionär, säger Kerstin Ödlund och tittar nöjt på hur byggnad-

tionen skriker framåt.

Men arbetet med att få kooperativet till stånd har varit en kamp i motvind. Kerstin, som hade räknat med att få flytta in 2003, säger att de får vara glada att bygget överhuvudtaget blivit av. Föreningen har genom åren övervägt både den kooperativa hyresmodellen (där föreningen hyr fastigheten) och den kooperativa ägarmodellen (där föreningen äger fastigheten). Till slut nappade Open House (som ägs av OBOS som är Norges motsvarighet till HSB) på att ställa upp som byggherre och Hyreshem Malmö att stå som hyresvärd. Leveransen av moduler till BoAktiv Landgången blev Open House sista från den nyligen nedlagda fabriken med inriktning på industriellt byggande i Arlöv.

Tidigare bodde Kerstin i en mycket

centralt belägen bostadsrätt. Men med ett kooperativboende upplever hon att hon får större möjlighet att påverka.

- Vare sig fastigheter med hyres- eller bostadsrätter är byggda för att folk ska kunna träffas. Här får vi istället en chans att lära känna varandra, äta ihop och påverka vårt boende på många andra vis trots att det är hyresrätt, säger hon.

NÄSTAN SAMTLIGA UTHYRDA

Den som ska flytta in måste vara 40 år fyllda och inte ha några barn som bor hemma. Det har styrelsen, där Kerstin är ordförande, bestämt. Hittills har nästan samtliga av de 40 lägenheterna hyrts ut. En del av de som kommer att flytta in kände inte till den kooperativa boendeformen innan utan har lite slumpartat fått nys om stället i jakten på bostad. Många har precis sålt sin villa och är intresserade av en ny sorts gemenskap. En del har redan hunnit samlas kring golf och segling, andra planerar att resa ihop.

Föreningen BoAktiv Landgången består av två bostadshus samt gemensamhetslokaler på 210 kvadratmeter.

"Det här är inget flum-flum och det kommer inte att vara som i filmen "Tillsammans."

KERSTIN ÖDLUND

KOOPERATIV ENKÄT:

HUR SER ERAT INTRESSE FÖR ATT BYGGA KOOPERATIV HYRESRÄTT UT?

Michael Coccozza, vd, Botrygg Bygg:

Vi kommer att prova kooperativ hyresrätt i ett projekt i Norrköping, kvarteret Krogen. Där vill vi bygga 120 lägenheter med hyres- och bostadsrätt samt kooperativ hyresrätt. Efterfrågan får styra vilken boendeform vi bygger



mest av. Kooperativ hyresrätt är en intressant mellanform och en chans för Botrygg att möta en ny kundgrupp. För de boende är det en möjlighet till lägre hyra, de slipper risk och de får göra ränteavdrag för insatsen. Sedan alla bidrag för hyresrätten togs bort har vi haft svårt att få ekonomi i byggandet. De enda hyresrätter vi påbörjat ligger på Kungsholmen i Stockholm där vi har möjlighet att ta ut den hyra vi behöver. I en mindre stad som Norrköping fungerar det inte att bygga hyresrätt längre. Skattestrycket på produktionen är helt enkelt för högt.

Christel Armstrong Darvik, vd, Stena Fastigheter:

- Vi har börjat titta på kooperativ hyresrätt som ett alternativ eftersom det är svårt att bygga och få lönsamhet i vanlig hyresrätt. Vi har inte satt ned foten ännu utan värderar för tillfället för- och nackdelarna. Fördelen är att det går att få lönsamhet och bevara hyresrätten. Nackdelen är att det är svårt att sätta värdet på en sådan fastighet eftersom så få känner till boendeformen.



Per-Ingemar Persson, vd, Veidekke:

Vi har inte byggt några kooperativa hyresrätter hittills och jag känner bara till boendeformen i stora drag. I nuläget har vi inga planer på att bygga sådana heller, även om vi som alla andra letar efter möjligheten att kunna bygga hyresrätter eftersom det är bra med blandade upplåtelseformer. Idag har vi inga hyresrätter för egen förvaltning utan satsar mest på bostads- och äganderätt.



FAKTA/KOOPERATIVT HYRESBOENDE

Lagen om kooperativ hyresrätt trädde i kraft 2002 och gav Sverige en tredje upplåtelseform förutom hyres- och bostadsrätt.

Kooperativ hyresrätt är undantaget bruksvärdessystemet. Hyressättning-
en är fri.

Det finns två former av kooperativ hyresrätt. I hyresmodellen hyr föreningen sina lägenheter av en extern fastighetsägare. I ägarmodellen är det den kooperativa hyresföreningen som själva äger fastigheten. Båda modellerna drivs som ekonomiska föreningar.

Boendeformen är spekulationsfri. Som medlem betalar man en upplåtelseinsats som betalas tillbaka vid eventuell flytt. Det sker ingen indexuppräkn-
ning på beloppet.

En kooperativ hyresrättsförening måste inte ha kollektiva inslag och åtaganden, men har det oftast.

De boende kan välja att sänka förvaltningskostnaderna genom att själva ta på sig olika arbetsuppgifter inom administration och förvaltning.

Som viktig del framhålls boendedemokrati, trygghet och gemenskap. Hyresgästerna får en större möjlighet att påverka sitt boende, sin närmiljö och sina boendekostnader än i en traditionell hyresrätt.

Här ska det finnas bibliotek med gemensamma tidningar, hobby- och gåstrum, matsal och kök. Ingen är tvingad att umgås, men ett krav som ställs är att alla som flyttar in hjälper till att laga mat var sjunde vecka. Middag äts nämligen gemensamt fem dagar i veckan, för den som önskar.

– Vi betonar gränsen mot det privata. Alla har sina egna lägenheter och deltar så mycket eller lite de vill. ►



Jag bestämde mig tidigt för att förbereda mig för hur jag ville ha det och började arbeta för ett kooperativboende för tio år sedan. Det var innan jag blev pensionär, säger Kerstin Ödlund.

Thomas Dahl, vice vd, Wallenstam:

Vi har inga planer att satsa på kooperativ hyresrätt, den har inga fördelar ur vårt perspektiv. Däremot är ägarätter mer spännande, också ur de boendes perspektiv. Vi har inte sett någon efterfrågan på kooperativ hyresrätt. Våra kunder vill antingen ha hyresrätts fördelar där de slipper risktagande, engagemang och ansvar och kan flytta snabbt. De som vill påverka mer vill äga sina bostä-



der. Vi kommer att bygga 500 hyreslägenheter om året i Stockholm och Göteborg de närmaste åren och tycker att vi får ihop kalkylen för hyreslägenheter även utan kontantinsatser från de boende.

Göran Krona, marknadschef, Riksbyggen:

Vi har sett att det är svårt att få ihop kalkylen för kooperativt hyresboende och det är svårt att hitta kreditinstitut som vill gå in och finansiera. Folk föredrar



bostadsrätt om de ändå ska ut med mycket pengar. Vi har satsat kooperativt i några fall men uteslutande på vårdboendestäder. I de fallen har en kommun velat bygga utan att belasta sin egen balansräkning. Vi har byggt och därefter har kommunen blockhyrt vårdboendestäderna av oss i långa hyresavtal.

Bo Andersson, teknisk chef, Stockholms kooperativa bostadsförening (SKB):

Vi nyproducerar cirka 85 kooperativa hyresrätter om året och det har vi gjort sen vi grunda-

des 1916. I dag har vi 7 000 lägenheter i Stockholm. Vi kan bygga eftersom vi har en säkerhet i vårt gamla bestånd. Jag har svårt att se att det skulle gå att få ihop kalkylen för aktörer som är nya på marknaden. Våra hyresgäster betalar en insats som är max tio procent av produktionskostnaden. För en trea på åttio kvadrat i Hammarby sjöstad betyder det att insatsen blir cirka 250 000 kronor. Vi har valt att följa bruksvärdeshyror, insatserna gör att vi kan bygga med en något högre standard. ►



Orden kooperativ och kollektiv är laddade för många men egentligen betyder det bara att man samarbetar kring en viss sak, för oss gäller det boendet. Det här är inget flum-flum och det kommer inte att vara som i filmen "Tillsammans" att bo här, påpekar Kerstin med ett leende.

Hon kommer att betala 107 000 kronor i upplåtelseinsats för sin tvårummare på 58 kvadratmeter. Månadshyra är närmare 6 400 kronor. Kvadratmeterpriset stannade på 1 275 kronor, vilket är lite lägre än annan nyproduktion i området. Insatsen bekostar de gemensamma lokalerna och en lite lägre månadshyra. Boendet är spekulationsfritt på så sätt att insatsen betalas tillbaka om man flyttar, men utan någon värdestegring. Pengarna har man lånat ut räntefritt. Att det är så pass mycket pengar som ska betalas i insats blev till en besvikelse för sofliga.

EN DEL TVINGADES HOPPA AV

En del av de som var engagerade från starten har tvingats hoppa av. Det är synd att det inte blivit till ett boende för alla, men ekonomin gick inte ihop på annat vis. Den kooperativa föreningen blockhyr alla lägenheter av hyresvärden. Hyressättningen står utanför bruksvärdesystemet och föreningen kan därför sätta vilka hyror de vill. Målet är att hålla dem så låga som möjligt. Därför kommer de boende att sköta städning, ommålning, tapetsering och andra enklare förvaltningsjobb på egen hand.

– Gör vi tillräckligt mycket själva kan vi kanske arbeta upp en buffert och hålla kostnaderna nere, säger en förväntansfull Kerstin Ödlund. ●

Små kommuner mest intresserade av kooperativ hyresrätt

I Bollnäs planeras enbart för kooperativa hyresrätter.

– Vi får inte ekonomi i vanliga hyresbostäder. Men med kooperativa hyresrätter går kalkylen ihop, säger Bollnäs Bostäders vd Anders Wikström.

AV JOHANNA ÅFREDSSON

Med utsikt över Ljusnans vatten och kort gångväg till centrum är platsen högtattraktiv både för hyresgäster och byggherre. Men i Bollnäs har ingen vågat bygga vare sig hyres- eller bostadsrätter sedan början av 1990-talet. Nu ska det dock bli ändring. Kommunala Bollnäs Bostäder har börjat bygga kvarteret Sundsåker och nästa sommar kan tjugo familjer flytta in i sina kooperativa hyresrätter.

– Vi började planera 2003 och redan då insåg vi att det inte var möjligt att få ekonomi i vanliga hyresrätter och samtidigt bygga med den kvalitet som vi önskade. Sedan räntebidragen försvunnit under de senaste åren har förutsättningarna blivit ännu sämre, säger Bollnäs Bostäders vd Anders Wikström.

Anders Wikström talar om hur en



Elinor Uppgren, boutvecklare, och Anders Wikström, vd, på allmännyttiga Bollnäs Bostäder.

"Det finns två starka skäl till detta. Den ena är ekonomin och det andra att vi får ett mer differentierat utbud av bostäder."

ANDERS WIKSTRÖM

► FORTSÄTTNING ENKÄT:

Seniorliv, vd, Jan Ekholm:

– Seniorliv startar kooperativa hyresrättsföreningar, marknadsför projekten, handlar upp byggar och supportar föreningarna efter inflyttning. Just nu pågår ett seniorprojekt med 68 lägenheter och gemensamma lokaler i Järna, söder om Södertälje. Här arbetar vi tillsammans med representanter för olika pensionärsorganisationer och andra föreningar. 25 procent av nyproduktionskostnaden betalas genom insatser från medlem-

marna. Insatserna är väsentligt lägre än insatsen i en bostadsrätt och hyran är väsentligt lägre än i en nyproducerad hyresrätt. Den kooperativa modellen blir ett "sesam öppna dig" för hyresrätten i framför allt små och mellanstora kommuner.

Agneta Lagerquist, vd, HSB Mälardalen:

– HSB äger en fastighet med 35 lägenheter som är uppförd som en kooperativ hyresrättsfören-

ing i Västerås. Det är ett seniorboende som färdigställdes under 2004. Anledningen till att fastigheten uppfördes som kooperativ hyresrättsförening var att Västerås stad inte önskade fler bostadsrättslägenheter inom området. Projektet blev mycket lyckat och vi har idag kö till lägenheterna. För närvarande har vi inga planer på att bygga fler kooperativa hyresrättsföreningar eller andra hyresrätter i vårt område.

Ola Karlsson, chef affärsutveckling, Boende Sverige, NCC:

– Vi tittade lite grann på kooperativ hyresrätt för några år sedan men har inte byggt något än. Affärsmissigt är det är en svår mellanform som har svårt att konkurrera med hyresrätt och bostadsrätt. Till exempel får de boende ingen chans till utväxling på sin investering på samma vis som om de väljer bostadsrätt.

"död hand" har lagts på utvecklingen på många mindre orter i landet. Liksom Bollnäs finns ett antal kommuner där man har en expansion både inom näringsliv och befolkning, men de marknadsmässiga möjligheterna att förse invånarna med bostäder finns inte. Räddningen för Bollnäs del hopas det kommunala bostadsbolaget ligger i kooperativa hyresrätter.

– Vi har tre områden på gång och planerar för kooperativa hyresrätter i samtliga. Det finns två starka skäl till detta. Det ena är ekonomin och det andra att vi får ett mer differentierat utbud av bostäder.

I Sundsåkers tjugo lägenheter kommer månadshyrorna att hamna på cirka 1000 kronor per kvadratmeter, vilket motsvarar de dyraste lägenhetshyrorna som finns i det befintliga beståndet i Bollnäs idag. Bollnäs Bostäder räknar med att hyror på mellan 1100 och 1200 kronor per kvadratmeter skulle ha hållit för en bruksvärdesprövning. Men för att få lönsamhet hade det krävts månadshyror på 1300-1400 kronor kvadraten.

– Möjligheten att få ta ut högre nybyggnationshyror i hyresrätt gäller bara i tio år och vi måste räkna på en längre tid. Med kooperativ hyresrätt tar vi hem det vi behöver via insatserna och därför går kalkylen för fastighetens livscykel ihop trots lägre månadshyror, säger Anders Wikström.

STORT INTRESSE FÖR NYPRODUKTION

Insatserna ligger på 380 000 kronor för den minsta tvårummaren på 58 kvadratmeter. För fyra rum och kök är insatsen 695 000 kronor.

– Skulle det ha byggts bostadsrätter på samma plats hade det blivit något dyrare. Nu motsvarar insatserna priset på lite äldre bostadsrätter på orten, säger Anders Wikström.

Intresset för att få flytta till nyproduktionen har enligt Bollnäs Bostäders bostadsutvecklare Elinor Uppgren varit stort. Bland de som anmält sig är den äldsta född 1926 och den yngsta 1980.

– När tiden för att göra intresseanmälningar gick ut i mitten av augusti hade vi femtiofyra skarpa intressenter. Därefter har vi genom turordningslottning fått fram tjugo stycken som får välja lägenhet, säger Elinor Uppgren.



54 Bollnäsbor slåss om 20 lägenheter med kooperativ hyresrätt i Bollnäs. Nästa sommar är det inflyttning.

I de två punkthusen vid Ljusnans strand kommer det att finnas hiss, gemensam tvättstuga och en lägenhet som föreningen får disponera som de önskar. Den kan hyras ut som gästlägenhet eller användas för gemensamma aktiviteter. Någon gemensam matsal eller andra sällskapslokaler finns däremot inte. Under hösten hopas Bollnäs Bostäder komma igång med nästa kooperativbygge som ska bli sexton radhus i Hamre gård. ●

