



Det här verket har digitaliserats vid Göteborgs universitetsbibliotek och är fritt att använda. Alla tryckta texter är OCR-tolkade till maskinläsbar text. Det betyder att du kan söka och kopiera texten från dokumentet. Vissa äldre dokument med dåligt tryck kan vara svåra att OCR-tolka korrekt vilket medför att den OCR-tolkade texten kan innehålla fel och därför bör man visuellt jämföra med verkets bilder för att avgöra vad som är riktigt.

This work has been digitized at Gothenburg University Library and is free to use. All printed texts have been OCR-processed and converted to machine readable text. This means that you can search and copy text from the document. Some early printed books are hard to OCR-process correctly and the text may contain errors, so one should always visually compare it with the images to determine what is correct.



Rapport

R6:1980

**Medinflytande vid bostads-
förnyelse — erfarenheter från
Storbritannien**

Ingela Sjöström-Hedge

Bygghforskningsrådet

R6:1980

MEDINFLYTANDE VID BOSTADSFÖRNYELSE
- ERFARENHETER FRÅN STORBRIANNIEN

Ingela Sjöström-Hedge

Denna rapport hänför sig till forskningsanslag
781405-7 från Statens råd för byggnadsforskning
till Ekonomiska forskningsinstitutet vid Handels-
högskolan i Stockholm.

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

R6:1980

ISBN 91-540-3166-4
Statens råd för byggnadsforskning, Stockholm

LiberTryck Stockholm 1979 960682

INNEHÅLL

	SAMMANFATTNING	7
	INLEDNING	9
1	BOSTADSMARKNADEN I ENGLAND	11
1.1	Allmänt	11
1.2	Historisk bakgrund	11
1.3	Bostadsmarknadens sektorer	21
1.3.1	Privatägda bostäder	21
1.3.2	Den kommunala sektorn	23
1.3.3	Den privathyrda sektorn	31
1.3.4	Housing Associations	34
2	BOSTADSKOOPERATIVEN I ENGLAND	36
2.1	Olika typer av ägande- och finansieringsformer - En klassificering	36
2.2	Den kommunala sektorn	36
2.2.1	Förvaltningskooperativ	36
2.2.2	Par-value kooperativ inom den kommunala sektorn	37
2.3	Housing Association sektorn	37
2.3.1	Förvaltningskooperativ	37
2.3.2	Par-value kooperativ i Housing Association sektorn	37
2.4	Equity sharing	38
2.4.1	Co-ownership (equity sharing)	38
2.4.2	Community leasehold	39
2.5	Sekundära kooperativ	39
2.6	Antalet kooperativ	40
2.7	Var finns kooperativen?	40
2.8	Kooperativens storlek	41
2.9	Kooperativ och sanering	41
2.10	Varför kooperativ?	42
3	ETT SPEKTRUM AV MEDINFLYTANDE?	44
3.1	Medinflytande vid olika ägande- och finansieringsformer	45
3.1.1	Kommunala bostäder	45
3.1.2	Förvaltningskooperativ	45
3.1.3	Par-value kooperativ	46
3.1.4	Individuellt deläggande - equity sharing	46
3.2	Bakgrundsfaktorer	47
3.2.1	Hyresgästaktioner	47
3.2.2	Initiativ utifrån	47
3.3	Betydelsen av organisationernas storlek	48
3.4	Organisationsformens betydelse	48
3.4.1	Kooperativens val av organisationsform	50
3.5	Betydelsen av olika faktorer för medinflytande vid sanering	51

4	FALLSTUDIER	55
4.1	Holloway Tenants' Co-operative.	57
4.1.1	Bakgrund.	57
4.1.2	Kooperativets storlek	58
4.1.3	Organisationens utveckling.	58
4.1.4	Vilka är aktiva?.	59
4.1.5	Medinflytande vid sanering.	59
4.2	Quadrant Brownswood kooperativet.	62
4.2.1	Bakgrund.	62
4.2.2	Kooperativets storlek	63
4.2.3	Organisationens utveckling.	63
4.2.4	Vilka är aktiva?.	65
4.2.5	Medinflytande vid sanering.	65
4.2.6	Rapport från ett allmänt medlemsmöte hos Quadrant Brownswood Tenant Co- operative	67
4.3	Fairhazel Housing Co-operative.	68
4.3.1	Bakgrund.	68
4.3.2	Kooperativets storlek	69
4.3.3	Organisationens utveckling.	69
4.3.4	Vilka är aktiva?.	70
4.3.5	Medinflytande vid sanering.	70
4.3.6	Rapport från ett möte i "Buildings and Works", Fairhazel	73
4.3.7	Intervjuer med några boende i Fair- hazel	74
4.4	Stephen and Matilda	75
4.4.1	Bakgrund.	75
4.4.2	Kooperativets storlek	76
4.4.3	Organisationens utveckling.	76
4.4.4	Deltagande i saneringen	78
4.5	Kooperativen i Liverpool - exemplet NHS	80
4.5.1	Något om Liverpool 8.	80
4.5.2	Bakgrund, Granby och Canning.	80
4.5.3	Kooperativen och NHS.	80
4.5.4	Kooperativens storlek	81
4.5.5	Organisation, Granby och Canning.	81
4.5.6	Vilka är aktiva?.	82
4.5.7	Medinflytande vid sanering.	83
4.5.8	Rapport från ett möte hos Canning- kooperativet, Liverpool	85
4.6	Lister.	86
4.6.1	Kooperativets bakgrund.	86
4.6.2	Kooperativets storlek	86
4.6.3	Organisationens utveckling.	87
4.6.4	Vilka är aktiva?.	87
4.6.5	Medinflytande vid sanering.	88
5	SLUTSATSER.	91
5.1	Den allmänna bakgrundens betydelse.	91
5.2	Betydelsen av olika ägande- och finansieringsformer för medinflytande vid sanering.	91
5.3	Betydelsen av organisationernas bakgrundshistoria	92

5.4	Betydelsen av kooperativets storlek . .	93
5.5	Organisationens utveckling.	94
5.6	Vilka är aktiva?.	94
5.7	Sambanden mellan olika faktorer, som påverkar hyresgästinflytandet vid sanering.	96
	REFERENSER.	99
	Personer som intervjuats.	103
	BILAGOR	105
Bilaga 1	Bostadsmarknaden i England.	105
Tabell 1:1	Bostadsmarknadens struktur.	105
Tabell 1:2	Bostäder och hushåll i England.	105
Tabell 1:3	Avsaknad av viss standardut- rustning 1971 och 1977.	106
Tabell 1:4	Olämpliga bostäder.	106
Tabell 1:5	Kostnadsgränser för Islington	106
Bilaga 2	Bostadskooperativen i England	107
Tabell 2:1	Antalet kooperativa grupper av olika slag 1977 och 1978.	107
Tabell 2:2	Antal kooperativ, som registre- rats 1907-1978.	107
Tabell 2:3	Antal medlemmar och andel med- lemmar, som tilldelats bostad	108
Tabell 2:4	Antal kooperativa bostäder, uppdelat på nybyggnation re- spektive sanering, juni 1978.	108

Stadsförnyelse kommer att bli en av de viktigaste uppgifterna för bostadspolitikerna i Sverige under åttiotalet. De boendes möjligheter till medinflytande bör då spela en viktig roll.

Det finns därför stor anledning att ta del av utländska erfarenheter på det här området. Man måste dock vara medveten om den politiska och sociala verklighet som bildar ramen för utvecklingen i andra länder.

I England, som har ett mycket stort bestånd av saneringsmogna hus, har man under en tid tillämpat en rad olika ägande- och förvaltningsformer för att ge de boende ökade möjligheter till medinflytande.

Den här rapporten syftar till att ge en överblick över förutsättningar och former för medinflytande vid bostadsförnyelse i Storbritannien.

För att kunna förstå förutsättningarna för hur medinflytandet vid bostadssanering fungerar, behöver man känna till den historiska bakgrunden och orsakerna till bostadsbeståndets nuvarande struktur. Rapporten inleds därför med en historisk tillbakablick, där den stora omvälvning som ägt rum under 1900-talet, från privathyrda till privatägda och kommunala bostäder betonas. Den lagstiftning som reglerar saneringsverksamheten samt institutionella förhållanden berörs också.

De olika sektorerna på den engelska bostadsmarknaden beskrivs med hänsyn till struktur, finansiering och möjligheter till medinflytande för de boende. Här noteras att de boende har störst möjlighet till medinflytande om de bildar en kooperativ organisation av något slag. Detta kan ske såväl inom den privata som den allmännyttiga sektorn.

I kapitel 2 görs en klassificering och beskrivning av de olika typer av kooperativ som förekommer. Det rör sig om förvaltningskooperativ, "management co-operatives", där de boende kollektivt övertar förvaltningsansvaret, "par-value" kooperativ, där de boende även kollektivt övertar äganderätten samt former för individuellt deläggande "equity-sharing".

En utgångshypotes var att de boendes möjligheter att påverka saneringen är beroende av organisationens bakgrund, storlek samt organisations- och finansieringsform. Kapitel 3 bygger på intervjuer med experter på bostadsområdet, beträffande betydelsen av olika faktorer för de boendes inflytande över saneringsprocessen.

I det fjärde kapitlet redovisas ett antal fallstudier för att ge en bild av hur några kooperativ fungerar i praktiken. Åtta kooperativ har studerats, varav fyra i London, tre i Liverpool och ett i Skottland. Detta

avspeglar någorlunda kooperativens fördelning i Storbritannien. Beskrivningarna bygger främst på intervjuer med anställda och förtroendevalda, men några intryck från mötesdeltagande och samtal med de boende redovisas också.

De bakgrundsfaktorer som visade sig ha störst betydelse för de boendes inflytande över saneringen är:

- orsaken till att kooperativet startades
- bostadssituationen i området
- tillgång till personer som kan sprida idéer och få igång verksamheten
- arkitekternas intresse för att engagera de boende i saneringsprocessen.

Den storlek som fungerar bäst tycks vara ca 30 - 150 medlemmar.

Det är svårt att tala om någon ideal organisation för ökad boendedemokrati, eftersom den organisationsstruktur som väljs, måste tillåtas att förändras över tiden och avspegla de boendes egna mål och värderingar.

Rapporten bör ses främst som en kunskapsöversikt, beträffande den engelska bostadsmarknadens struktur och de former för medinflytande vid sanering som förekommer. Ett visst försök görs också att analysera hur medinflytandet i en organisation påverkas av faktorer som bakgrund, storlek och organisationsform. Den forskningsmetod som har använts bygger på litteraturgenomgång, intervjuer och mötesdeltagande.

I Litteraturgenomgång

Jag har gjort en genomgång av befintlig litteratur beträffande medinflytande och bostadsmarknaden i England. Detta gäller såväl bredare informationstexter som forskningsrapporter och både publicerat och opublicerat material. Vidare har en genomgång gjorts av vad som skrivits i tidningarna om kooperativ och bostadspolitik under de senaste åren. (Enligt Co-operative Housing Agency's pressklipparkiv.)

II Intervjuer med nyckelpersoner

För att ge en bild av hur personer, som är direkt verkamma inom ämnesområdet, uppfattar situationen, har jag intervjuat personer inom departement, statliga och kommunala myndigheter, organisationer som stöder kooperativ, vetenskapliga institutioner m m.

Jag har vidare gjort djupgående intervjuer med personer som bedriver forskning, beträffande kooperativ och medinflytande vid sanering.

III Intervjuer med funktionärer i primära och sekundära kooperativ

Dessa intervjuer har främst bildat utgångspunkt för fallstudierna, men många av de intervjuade har också bidragit med synpunkter på hur medinflytandet fungerar i ett vidare sammanhang.

IV Intervjuer med de boende

Ett litet antal intervjuer har också utförts med boende i ett kooperativ. Detta har främst tjänat som exempel och belysning av hur de boende kan uppfatta situationen. Inga allmänt gällande slutsatser kan dock dras från ett så litet material.

V Mötesdeltagande

Ett antal möten hos såväl primära som sekundära kooperativ har besökts. Detta för att ge en bild av dels vad som avhandlas på mötena, dels hur deltagarna bidrar till diskussionen.

Metoddiskussion

Det skulle ha varit intressant att under en längre tid (åtminstone ett par år) följa aktiviteterna hos ett visst kooperativ och genomföra djupintervjuer med samtliga boende. Projektets omfattning och tidsram har emellertid inte möjliggjort detta. Istället redovisas till de studier andra har gjort.

Alternativt kunde man tänka sig en omfattande statistisk bearbetning av information från samtliga kooperativ, men inte heller detta har legat inom projektets tids- och resursram. Istället hänvisas till de översikter som gjorts av "The Co-operative Housing Agency".

Källhänvisningar återfinns efter varje avsnitt, samt i systematiserad form i slutet av rapporten.

1.1 Allmänt

I England finns 17,2 miljoner bostäder. De fördelar sig på de olika bostadssektorerna enligt följande:

<u>Sektor</u>	<u>Antal</u>	<u>%</u>
Privatägda	9,65 milj	54
Kommunala	5,14 milj	30
Privathyrda	2,21 milj	15
Hyrda från Housing Association ¹⁾	<u>0,23 milj</u>	<u>1</u>
	17,22 milj	100

För ytterligare sammanställningar i tabellform, se bilaga 1.

1.2 Historisk bakgrund

För att förstå varför bostadsbeståndet och ägandeformerna ser ut som de gör i dagens England, bör man först känna till något om dess bakgrund.

I samband med den industriella revolutionen och migrationen in till de expanderande industristäderna i början av 1800-talet uppfördes arbetarbostäder i rask takt. Dessa var vanligen av ytterst låg standard och saknade den mest elementära sanitetsutrustning med påföljd att epidemier av olika slag ofta utbröt.

År 1830 bildade en grupp människor "Labourers Friendly Society" för att bygga hus för arbetarklassen som var åtskilda från varandra och med ordentlig dränering. Från och med 1860-talet började allehanda välgörande stiftelser att satsa avsevärda summor på att bygga bostäder. Kapital som användes på detta sätt beskattades inte. De här organisationerna var före-

1) Källa: National Dwelling and Housing Survey, HMSO 1979. Siffrorna avser december 1977. Enligt uppgift från Housing Corporation finns 1979 250 000 bostäder (2 %) i Housing Association sektorn. Housing Associations svarar för 20 % av all nybyggnad och sanering inom den kommunala och allmännyttiga sektorn. Den kommunala sektorn har ökat till 31 % och den privathyrda har minskat till 13 %.

gångare till våra dagars "housing associations".¹⁾

En viss minimistandard avseende ventilation och dränering åstadkoms genom 1875 års hälsovårdslagstiftning i kombination med en ny byggnadsstadga.

Vid den tidpunkten fick också kommunerna för första gången rätt att riva slumbebyggelse för att själva uppföra arbetarbostäder. Många av de standardiserade radhuslängorna med små hus av "two-up-two-down"-typen, som då byggdes finns fortfarande kvar och utgör en viktig uppgift för dagens saneringsprogram. Husen saknar ofta badrum och inomhus wc.²⁾

Fram till första världskriget dominerades bostadsmarknaden totalt av den privathyrda sektorn, även om i de större städerna, välgörande organisationer verkade för "att bygga bra och hälsosamma bostäder åt arbetarklassen".

1914 var 90 % av alla bostäder privathyrda, 10 % var privatägda. Antalet kommunala hus var obetydligt.³⁾

Under första världskriget infördes den första hyresregleringen i kombination med besittningsskydd. Lagstiftningen var avsedd att vara temporär, men någon form av hyreskontroll har funnits sedan dess.

1919 infördes de första bostadssubventionerna. Samma år fick "Public Utility Societies", senare benämnd "Housing Associations" också tillgång till allmänna medel för sin verksamhet.

Under hela mellankrigstiden var subventioner av varierande storlek tillgängliga för bostadsbyggande. 1935 års bostadslag ålade kommunerna att slå ihop alla hyresintäkter och kostnader för sitt hela bostadsbestånd (s k "rent pooling", vilket fortfarande tillämpas), samt ge hyressubventioner till de mest behövande.

Under mellankrigstiden byggdes 4 miljoner bostäder, varav 1,5 miljoner av kommunerna. De kommunala bostäderna var i huvudsak traditionella radhuslängor.

1936 års bostadslag definierade en "Housing Association". National Federation of Housing Association bildades.

Under andra världskriget upphörde allt bostadsbyggande, men ett antal offentliga utredningar avlade rapport under eller strax efter kriget.

Högsta prioritet gavs i 1945 års "white paper" till att få fram så många bostäder som möjligt, såväl genom nybyggnad, som reparation och ombyggnad av krigshärjade hus. I 1946 års "Housing Financial Provisions Act" infördes högre statliga subventioner till kommunala bostäder.

En viktig ideologisk grundsats i det regerande labour partiets politik var att bostäder skulle tillhandahållas av den offentliga sektorn. Kommunerna skulle bära huvudansvaret för produktion och fördelning av bostäder, så att bostadsbehov snarare än betalningsförmåga skulle vara avgörande för tilldelningen av en bostad.

Housing Associations var avsedda att komplettera kommunernas service och att tillhandahålla bostäder för ungefär samma kategorier. De hade också tillgång till liknande statliga subventioner.

I 1949 års bostadslag togs klausulen om kommunernas skyldighet att bygga bostäder "åt arbetarklassen" bort. Meningen var att kommunerna skulle bygga bostäder för alla grupper i samhället. I 1949 års bostadslag gavs kommunerna också rätt att ge privata småhusägare bidrag för sanering, men nybyggnation av privata småhus hölls nere.

När det konservativa partiet kom i regeringsställning 1951, vidtogs vissa åtgärder för att lätta på restriktionerna för privatbyggande, men kommunerna fortsatte att dominera bostadsbyggandet.

1953 publicerades ett "white paper", där man föreslog en förändring av bostadspolitiken i riktning mot ökad slumsanering och uppmuntran för reparationer och underhåll. Förslaget antogs följande år i form av "the Housing (Repairs and Rents) Act 1954".

Kommunerna förväntades genomföra saneringsprogram och privata hyresvärdar gavs tillstånd att genomföra vissa hyreshöjningar, på villkor att husen rustades upp. Housing associations undantogs från hyresregleringen. (Kommunerna hade aldrig berörts av hyresregleringslagstiftningen.)

Nästa viktiga förändring av bostadslagstiftningen kom med 1959 års "House Purchase and Housing Act", där privata ägare för första gången gavs rätt till standardbidrag för sanering. Bidrag betalades ut som ett specifikt belopp för att möta kostnaden för att installera standardutrustning i form av badkar eller dusch, tvättfat, varmvatten, vattentoalett och utrymmen för matförvaring, ("the five basic amenities"). Alla fem måste finnas när arbetet var avslutat och huset måste ha en återstående livslängd om minst 15 år.

Såväl den kommunala som den privatägda sektorn fortsatte att öka starkt, medan den privathyrdade sektorn, som under inverkan av hyreskontroll och avsaknad av

subventioner, minskade allt mer.

Allt eftersom den privathyrda sektorn minskade, började en oro över polariseringen mellan privatägande och "council-housing" (kommunala bostäder) göra sig gällande. En önskan om att förstärka bostadsmarknadens "tredje arm", dvs housing associations låg bakom försöket med "cost rent housing". Meningen var att man skulle komma fram till en ny form av bostäder för uthyrning som skulle vara osubventionerade, men också utan privat vinstintresse. Avsikten var att hyrorna skulle kunna hållas på "rimlig" nivå.

Försöksprojektet initierades till att börja med av National Federation of Housing Associations, som gavs 25 miljoner pund för utlåning till dessa projekt.

I 1964 års bostadslag, utökades cost-rent systemet med en form för individuellt deläggande, "co-ownership". En speciell statlig myndighet, "The Housing Corporation" inrättades och tilldelades 100 miljoner pund, för att låna ut till Housing Associations, som byggde för "cost-rent" eller "co-ownership".

Co-ownership systemet fungerade så att en Housing Association etablerade ett projekt och byggde bostäder med lån från Housing Corporation och från Building Societies.¹⁾ När de nya delägarna flyttat in, bildades en kooperativ förening, som övertog lånen (genom sk "block mortgage", dvs föreningen lånade hela summan, de boende betalade ingen insats). Vid avflyttning (efter 5 år), kunde den boende tillgodogöra sig en premie, som var avsedd att reflektera den boendes bidrag till avbetalningen av lånen, samt en del av bostadens värdeökning.

I 1967 års "Housing Rents and Subsidies Act" introducerades den sk "Option mortgage". Sedan länge hade privata ägare av småhus eller lägenheter, kunnat göra ränteavdrag i deklarationen. Option mortgage innebar att personer med låga inkomster, som inte betalade skatt (t ex pensionärer) kunde välja att istället betala en lägre ränta.

Co-ownership gynnades av detta system, eftersom föreningen kunde få lån till den lägre räntan, vilket bidrog till en växande popularitet. Mellan 1961 och 1972 byggdes 45 000 co-ownership bostäder. "Cost-rent" projektet var mindre attraktiva och försvann snabbt från marknaden.

I början på sjuttioalet steg såväl markpriser som byggkostnader och räntesatser och även co-ownership, visade sig för dyrbart för de kategorier man vände sig till. För samma månadskostnad valde många att istället skaffa sig ett äldre hus.

1) Ett slags bosparkassor. Se vidare avsnitt 1.3.1.

Många co-ownership bostäder stod tomma och från och med 1974, upphörde Housing Corporation att finansiera nya projekt.⁴⁾

Nästa huvudsteg i bostadspolitiken kom med 1974 års bostadslag, som behandlade många olika frågor.

Beträffande sanering, infördes en områdesuppdelning, så att bidrag till småhusägare och privata hyresvärdar, gavs med varierande belopp, beroende på var bostäderna var belägna.⁵⁾

I s k "Housing Action Areas", slumområden där kraftåtgärder behövde vidtas, rekommenderades en blandning av rivning och sanering. Högsta saneringsbidrag utbetalades.

I "General Improvement Areas", områden där en "ansiktslyftning" behövdes. Bidrag gavs speciellt för förbättring av miljön, inrättande av parker och lekplatser samt upprustning av bostäder. Sanering, snarare än rivning och nybyggnation förordades i dessa områden.

Även i Priority Neighbourhoods, områden som gränsade till en General Improvement Area eller Housing Action Area, gavs speciella bidrag som var avsedda att förhindra att de skulle förfalla till de ovannämnda kategorierna.

En annan viktig nyhet i 1974 års lag var den s k "Housing Association Grant". Housing Associations fick i och med detta tillgång till ett bidrag, som effektivt täckte förlusterna av alla projekt. Beloppet betalades ut per projekt och innebar i praktiken en subvention med ca 80 % av kostnaderna för att tillhandahålla bostäder.

Housing Corporation gavs utökade befogenheter att svara för registrering och kontroll av de associationer, som ansökte om bidrag enligt den nya lagstiftningen. För detta ändamål fick Housing Corporation kraftigt utökad personal och budget.

I början av sjuttioalet började olika typer av bostadskooperativa föreningar att växa fram. Det var ofta så att hyresgäster i slumområden, med hjälp av socialarbetare och etablerade housing associations gick samman för att köpa ut de privata hyresvärdarna och själva förvalta bostäderna kooperativt. (I praktiken gick detta vanligen till så att en Housing Association köpte husen och gav hyresgästerna rätten att förvalta dem, eftersom hyresgästerna saknade eget kapital för husköp.)

Då labourpartiet kom tillbaka till makten 1974, tillsattes en utredning för att studera hur kooperativa boendeformer av den här typen skulle kunna stödjas. I utredningens direktiv ingick också att undersöka hur man skulle komma till rätta med de dåvarande problemen med co-ownership, samt hur ökat boendeinflytande skulle kunna åstadkommas inom olika sektorer.⁶⁾

Utredningen gjorde en översikt över olika sätt på vilka kommuner och housing associations skulle kunna stödja kooperativ. Kooperativ definierades som föreningar där de boende kollektivt äger och förvaltar sina bostäder, men där inget enskilt vinstintresse föreligger. Utredningen rekommenderade att regeringen skulle bilda en särskild myndighet för att på olika sätt hjälpa fram kooperativ.

I del II av utredningens rapport behandlades olika former av "equity-sharing", d v s hur de boende skulle kunna få del av bostädernas värdeökning. Equity-sharing betraktades inte som kooperativ, men man betonade att det måste finnas utrymme för olika ägande- och finansieringsformer. Man angav inte exakt hur ett nytt system för co-ownership skulle arrangeras, men påpekade att det system, som valdes måste vara rättvist både mot kommunens hyresgäster och egnahemsägare. Kommunens hyresgäster betalar låg hyra, men kan inte ta del av bostädernas värdeökning.

Småhusägare subventioneras inte på samma sätt, men kan få ut hela värdestegringen. Man tänkte sig en mellanform, med visst inslag av statlig subvention och där de boende skulle kunna tillgodogöra sig en del av bostädernas värdeökning.

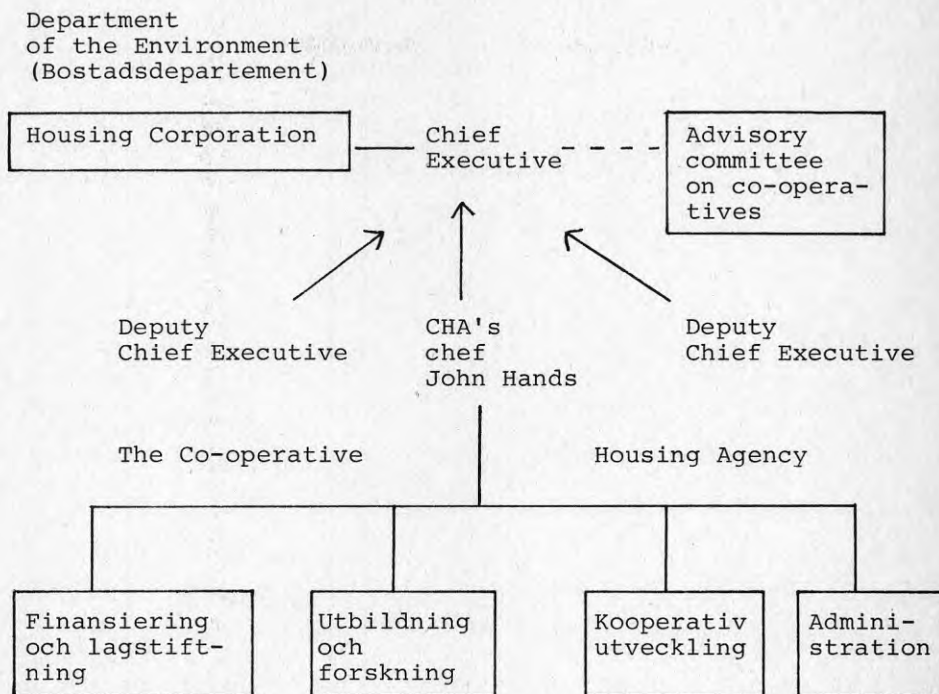
Redan innan utredningen blivit klar antogs 1975 års bostadslag, där kommunerna gavs rätt att överföra förvaltningsuppgifter och/eller äganderätten till boende kooperativ. Lagen gav också kooperativa föreningar möjlighet att få "Housing Association Grant".⁷⁾

1976 gav regeringen ut en skrivelse (Circular 8/76), där kommuner och housing associations på olika sätt uppmantrades att bilda kooperativ.⁸⁾

I december 1976 etablerades "The Co-operative Housing Agency" (CHA), som en fristående underavdelning till Housing Corporation. The Co-operative Housing Agency skulle handla enligt direktiv från en kommitté, "The Advisory Committee on Co-operatives" (ACC). Medlemmarna i kommittén utsågs ursprungligen av regeringen, men kooperativen fick senare tillfälle att utse representanter. Målen för "The Co-operative Housing Agency" formulerades enligt följande:

1. Att hjälpa till att skapa en ny lagstiftning och administration, för att ge kooperativ möjlighet att utvecklas med hänsyn till lokala behov.
2. Att hjälpa till att tillhandahålla finansiella resurser för kooperativ utveckling och hjälpa medlemmarna att utverka finansiell kontroll.
3. Att propagera Kooperationens teknik och principer på nationell nivå och tillhandahålla ett nationellt resurscentrum för bostadskooperativ utbildning.

4. Att tillhandahålla viss direkt hjälp, beträffande legala-, finansiella-, utbildnings-, projektutvecklings-, och bostadsförvaltningsfrågor till grupper som var intresserade av att starta kooperativ.⁹⁾



Figur 1.1 CHA's organisation.

Källa: Artikel i CHAT (Co-operative Housing Agency's tidning) No. 7, mars 1978.

The Co-operative Housing Agency publicerade under sin verksamhet en mängd informationsmaterial. Man gav också ut tidningen "CHAT" varannan månad.

ACC och The Co-operative Housing Agency arbetade gemensamt ut ett förslag till förändrad lagstiftning och finansiering för kooperativ.¹⁰⁾ Man förde också statistik över kooperativ samt anordnade kurser och konferenser.¹¹⁾

CHA sysslade inte alls med former av equity-sharing, utan de uppgifterna föll på Housing Corporation och National Federation of Housing Associations. Housing Corporation initierade en ny form av co-ownership, benämnd Co-ownership (equity-sharing) medan NFHA satsade på ett system benämnt "Community Leasehold". Båda formerna är ännu i experimentstadiet.

I Labour-partiets "Green Paper", 1977¹²⁾ föreslogs vissa ändringar av bostadspolitiken. Bl a föreslogs utökade möjligheter till medinflytande för kommunens hyresgäster. Man ville införa ett s k "tenants charter". Nya upplåtelseformer som equity-sharing, co-ownership och kooperativ välkomnades och man antydde att något liknande skulle kunna tänkas inom den privata sektorn. Vidare föreslogs ett nytt subventionssystem för kommuner och Housing Associations.

Man hänvisar till femtio- och sextiotalets metod för bostadsförnyelse, som ofta gick ut på rivning av hela bostadsområden och uppförandet av stora kommunala projekt. Stora förbättringar av bostadsstandarden åstadkoms, men inte alltid i miljön sägs det. Effekten var ofta förödande för den etablerade granngemenskapen, "Vi behöver inte och har inte heller råd att upprepa dessa misstag. Regeringen anser att bostadspolitiken skall fostra och förstärka förbättringen av existerande bostadsområden".

Kommunerna bör tänka på att beakta sociala kostnader och koncentrera sin saneringsbudget, så långt som möjligt till grundläggande förbättringar av hus, som annars inte skulle kunna räddas, snarare än till sanering till en hög standard av ett fåtal bostäder, säger man vidare.

"The aim should be to deal with the worst improvable houses first. This is not a call for money to be wasted on houses fit only for demolition. Nor is it a call for a policy of 'patching'. But we need to catch more of those houses which, with repair and installation of basic amenities, will provide decent homes for 10 or 20 years to come - and without it will be lost. The government believe that it is more important to improve a large number of the houses to an adequate basic standard, than to improve a smaller number of houses to a higher standard".

(§ 10.20 p.94. Housing Policy, A Consultative Document, 1977)

Förslagen utvecklades vidare i labours "Housing Bill", 1979. Bl a föreslogs att förvaltningssamråd, skulle bli obligatoriskt i kommunala bostäder. Privata hyresgäster skulle också kunna få bidrag till sanering.¹³⁾

Lagförslaget drogs in i april 1979, då den konservativa regeringen trädde till. Den konservativa regeringens bostadsproposition är fortfarande under utarbetande. Enligt uppgift från Department of the Environment¹⁴⁾, avser man inte att göra några större förändringar beträffande kooperativ och former för equity-sharing. Den stora förändringen i bostadspolitiken består i att kommunerna nu uppmantras att sälja en så stor del som möjligt av sitt bostadsbestånd till de enskilda hyresgästerna.

Källor, avsnitt 1.2

1. National Federation of Housing Associations 1978, A Guide to Housing Associations.
2. Hall, P., 1975, Urban and Regional Planning.
3. Smith, M., 1977, Guide to Housing.
4. Intervju med Brian Cutler, ansvarig för co-ownership på Housing Corporation.
5. Housing Act 1974.
6. Final Report of the Working Party on Housing Co-Operatives, DOE 1975.
7. Housing Rents and Subsidies Act. 1975.
8. DOE, Circular 8/76.
9. John Hands 1978, The Co-operative Housing Agency, 18 Months On, Housing Review, Nov.-Dec. 1978.
10. CHA 1977, Co-operatives and Housing Policy - A Report by the Advisory Committee on Co-operatives in Response to the Consultative Document on Housing Policy.
11. CHA 1978, Progress to date and plan for 1978/79.
12. DOE 1977, Housing Policy, A Consultative Document, Cmnd 6851.
13. Housing Bill, 1979 (Bill 117, 47/5).
14. Intervju med Brian Quilter, ansvarig för housing associations etc på Department of the Environment.

1.3 Bostadsmarknadens sektorer

1.3.1 Privatägda bostäder

Över hälften av hushållen i England äger sina bostäder. Det rör sig vanligen om småhus av olika former, även om det i London och andra storstäder också är vanligt med köpta lägenheter. Den överväldigande delen av husköpen finansieras genom lån från s k "building societies".

Building societies härstammar från de bosparkassor som bildades i början på seklet. En grupp personer gick ihop om att köpa ett hus, belånade det, fortsatte med nästa o s v tills alla medlemmar hade fått en bostad, då föreningen upplöstes. Så småningom blev building societies en mera permanent form av kreditinstitution, därav ordet "permanent" i många building societies namn.

Building Societies ger nu lån, speciellt till förstagångsköpare och för hus i låg- och mellanprisklassen.

Enligt siffror från "the Nationwide Building Society" uppgår månadskostnaden till i genomsnitt 19 % av förstagångsköparens inkomst. I genomsnitt lånade man, 1978, 81 % av husets kostnad och en typisk kontantinsats var ca £ 1.500.¹⁾

Räntorna har stigit kraftigt under de senaste åren, från 8½ % 1972 till över 15 % 1979. Lånen återbetalas vanligen under 25 år. Låneräntorna är avdragsgilla för inkomstskatt (upp till ett visst fastighetsvärde). Alternativt kan den boende välja att betala en lägre ränta (option mortgage) istället för att göra räntebetalningar.

Småhusägare kan också tillgodogöra sig en rad olika bidrag för sanering. Försäljning av egen bostad är undantaget från "Capital gains tax" (Realisationsvinstbeskattning).

Både det konservativa partiet och labour har uttalat starkt stöd för privat ägande av bostäder. I sitt "Green Paper"²⁾ pekar t ex labourpartiet på de många fördelarna med privatägda bostäder, som nu sprider sig till allt flera grupper i samhället. Man föreslog också ett antal åtgärder för att stödja privatäggande, t ex ett speciellt statligt stöd till förstagångsköpare.

Källor, avsnitt 1.3.1

1. Building Societies Association, April 1979, Facts and Figures.
2. DOE 1977, Housing Policy, A Consultative Document, CMND 6851.

1.3.2 Den kommunala sektorn, "council housing"

Struktur

I England är det de 296 primärkommunerna som ansvarar för bostadsbyggandet. London är uppdelat på 32 "London Boroughs" samt "the City of London", vilka bär huvudansvaret för byggandet. 1) Greater London Council (GLC) har också ett stort antal bostäder, vilka man dock är på väg att överföra till primärkommunerna. Kommunerna skall bedöma behovet av bostäder i distriktet och tillhandahålla bostäder genom att bygga nytt, eller köpa och sanera äldre hus.

Det är kommunernas fastighetsnämnd, som direkt har hand om bostadsförsörjningen. Några kommunala bostadsbolag finns inte.

Kommunerna använder sig vanligen av ett speciellt "poängberäkningssystem", där faktorer som tid i bostadskön, antal barn m m värderas. Även om kommunerna skall bygga bostäder "åt alla kategorier i samhället", fungerar det i praktiken så att det endast är barnfamiljer med låga inkomster och som har bott i kommunen en längre tid, som har möjlighet att få en kommunal bostad. Rörligheten är liten, eftersom det endast är tid i kommunernas egen bostadskö som tillgodoräknas.

Kommunernas bostadsbestånd har främst kommit till efter andra världskriget. En vanlig metod för stadsförnyelse har varit att hela bostadsområden jämnades med marken via s k CPO's "compulsory purchase orders" och nya s k "estates" (en grupp flerfamiljshus) har byggts. Det kommunala bostadsbeståndet slits fort och har i många fall varit föremål för kraftig vandalisering. Sköt-samma hyresgäster kan efter en tid få möjlighet att flytta till nyare och populärare estates. Kvar i de äldre och mest nedslitna husen blir problemfamiljer, s k "dump estates".

Kommunerna kan också använda sin expropriationsrätt till att köpa in privata fastigheter, där fastighetsägaren inte uppfyller sina saneringsålägganden. För detta krävs tillstånd från Departement of the Environment och det förekommer ytterst sällan.

Kommunernas bostadsbyggande regleras av s k "cost limits", kostnadsgränser som anger vad en lägenhet högst får kosta.

Det konservativa partiet ålade kommunerna i 1972 års bostadslag att ta ut bruksvärdeshyror s k "fair rents". Detta återtogs dock av labour, genom 1975 års "Housing Rents and Subsidies Act", där kommunerna åter fick frihet att sätta så låga hyror de ville. De flesta kommunala hyror är nu mycket låga, betydligt lägre än de "fair rents" som sätts av Housing Associations och privatvärdar. För att kunna hålla så låga hyror subventioneras de kommunala bostäderna på tre sätt:

- I Statlig subvention.
- II Subvention genom kommunalskatten "rates".
- III S k "rent pooling".

I Det statliga subventionssystemet har hittills fungerat så att vid varje ny lagändring sedan 1972 har systemet kompletterats med en ny subvention för att täcka kommunens ökade lånekostnader. Det fungerar idag enligt följande:

1. Ett "grundläggande element" d v s en fortsättning av den subvention som varje kommun fick enligt 1972 års lag.
2. En "kapitalkostnadsdel", 66 % av de årliga lånekostnaderna för godkända projekt.
3. En ytterligare subvention om 33 % av varje ökning av lånekostnaderna sedan 1975.
4. En speciell subvention för 1975-1977 och ett "högkostnadselement" (vilket utbetalades från och med 76/77 till kommuner med exceptionellt höga kostnader).

Hittillsvarande system

Per projekt

Grundläggande del av kostnaden enligt 1972 års system

+ 66% av utgifterna för återbetalning på lånen (räntor och amortering)

+ 33% av varje ökning av kostnaderna för räntor och amortering sedan 1975

Speciell subvention till kommuner med höga kostnader

I labourpartiets "Green Paper"²⁾ föreslogs ett nytt och förenklat subventionssystem, där subventionen istället för att utbetalas per projekt, skulle ges som ett årligt förlusttäckningsbidrag till kommunen. Förlusttäckningsbidraget skulle vara knutet till kommunens bostadsinvesteringsprogram för det kommande året och överbrygga skillnanden mellan kommunens kostnader och ett "rimligt lokalt bidrag" från kommunalskatt och hyror.

Den nya subventionsformen skulle fungera enligt följande:

1. Utgångspunkten för beräkning av subvention skulle vara den subvention kommunen var berättigad till föregående år.
2. Varje år skulle en beräkning göras av de extra utgifter som var godkända för subventioner.
3. Vidare skulle varje år göras en beräkning av

lämplig ökning av "lokalt bidrag" till kostnaderna från kommunalskatt och hyror.

4. Om de extra godkända utgifterna för kommunen översteg det kommunen själv kunde bidra med, skulle subventionsdelen ökas.

Föreslaget system

Utgångspunkt:
Berättigande till
subvention föregående år.

Extra utgifter
påföljande år,
minus det kommunen
själv kunde bidra
med. Knutet till
investeringsprogram.

Det konservativa partiet har ännu inte utkommit med sin bostadsproposition, men troligen kommer inga större ändringar i labours förslag att göras.

II Kommunerna använder också en stor del av inkomsten från kommunalskatten "rates" till sitt bostadsprogram. Kommunalskatten är inte en inkomstskatt, utan tas ut som en avgift på fastighetsinnehav. Egnahemsägare betalar "rates" direkt till kommunen. För hyresgästerna läggs det som en avgift på hyran.

III Vidare använder kommunerna systemet med "rent pooling", d v s hyresintäkterna för kommunens samtliga bostäder slås ihop. Detta innebär att kommunens äldre fastigheter, där lånen är lägre, i praktiken subventionerar det nyare beståndet.

Totalt beräknas att ett nyuppfört kommunalt projekt på det här sättet subventioneras med 90-95 %, (intervju Housing Corporation). Dessutom kan de hushåll som har det sämst ställt få en lägre hyra (s k "rent rebates").

Försäljning av kommunala bostäder

Kommunerna har rätt att sälja fastigheter till hyresgäster eller andra köpare, samt kan även bygga hus för försäljning.

Labourpartiet anser att försäljning av kommunala hus kan ske i vissa speciella fall till enskilda hyresgäster men att försäljningen inte får medföra att kommunens bostadsbestånd för uthyrning allvarligt decimeras. Däremot vill man enligt "Green Paper" ge de boende rätt att köpa sina bostäder, där flerfamiljs-hus är till salu och detta kan ske inom en kooperativ ram.

Det konservativa partiet däremot har som målsättning att sälja ut så många kommunala bostäder som möjligt. I 1979 års valrörelse lovade man att samtliga kommunala hyresgäster skulle ges rätten att köpa sina bostäder. En lagändring är nu på väg³⁾, som kommer att göra det möjligt för regeringen att ingripa om en kommun i något fall inte skulle vilja sälja.

Försäljningen sker ofta till priser, som ligger 20 - 30 % under marknadspriset och de boende som vill över- ta sina bostäder kan vanligen få lån från kommunerna för att göra detta.

Men naturligtvis är det i de mer populära bostadsområdena som den mesta försäljningen sker. Vidare finns det naturligtvis stora grupper av kommunala hyresgäster som inte har råd att köpa sina bostäder.

Kommunerna kan också sälja bostäder till en grupp hyresgäster, som kollektivt äger bostäderna i form av "par value" kooperativ. Då behöver inte de enskilda boende betala någon insats.

Medinflytande i council-housing

Det finns ingen lagstiftning om hur medinflytandet för de boende i den kommunala sektorn skall organiseras.

Labourpartiets "housing bill" 4) omnämnde visserligen ett s k "tenants charter". I del II, § 21 sägs att varje kommun skall åläggas att "etablera en hyresgästkommitté för samråd i alla bostadsförvaltningsfrågor". Vidare föreslås att kommunerna skall dela upp sina distrikt i mindre områden för att genomföra konsultationen med hyresgästerna.

Den nya konservativa regeringen är dock mindre intresserad av att utöka medinflytandet inom den kommunala sektorn. Man betonar istället att den bästa formen för medinflytande är om människorna själva äger sina bostäder.

I Greater London Council har allt samrådsförfarande upphört och alla resurser koncentreras istället till försäljningen av kommunala bostäder.⁵⁾

Ann Richardson gjorde 1977⁶⁾ för DOE's räkning, en översikt över de olika former för samråd, som förekommer hos kommunerna.

Hon gjorde en klassificering enligt följande:

	Rösträtt	Rådgivande	Diskussion
Fastighetsnämnd	Hyresgästerna adjungerade som medlemmar	Hyresgästerna inbjudna att ge råd	Hyresgästerna inbjudna att diskutera speciella frågor
Underkommitte till fastighetsnämnd	Hyresgästerna adjungerade som medlemmar	Hyresgästerna inbjudna att att ge råd	Hyresgästerna inbjudna att diskutera speciella frågor
Kommitte	-	Hyresgästerna inbjudna att ge råd	Hyresgästerna inbjudna att diskutera speciella frågor
Möten	-	-	Hyresgästerna inbjudna till diskussionsmöten

Detta gäller förvaltning i allmänhet och inte speciellt sanering. Ingen särskild studie har gjorts av hyresgästdeltagandet vid sanering inom den kommunala sektorn.

1975 gjorde Ann Richardson en enkät till samtliga primär- och sekundärkommuner avseende medinflytande.⁷⁾

Av de då 403 kommunerna, svarade 376. 46 hade initierat någon form av samrådsförfarande. Detta gällde 24 (71 %) av London kommunerna, 10 (28 %) av "Metropolitan Districts Councils" och 12 (4 %) av Districts Councils.

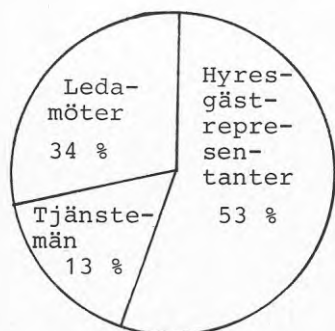
Om alla, även icke institutionaliserade former för medinflytande togs med, hade 168 kommuner något sätt att konsultera hyresgästerna innan beslut fattades.

Metoden att välja ut hyresgästrepresentanter varierade betydligt mellan de olika kommunerna. I vissa kommuner valdes representanter av den lokala hyresgästföreningen (eller en sammanslutning av hyresgästföreningar). På andra håll hade man ett speciellt valförfarande, så att samtliga hyresgäster skulle kunna vara med och utse sina representanter.

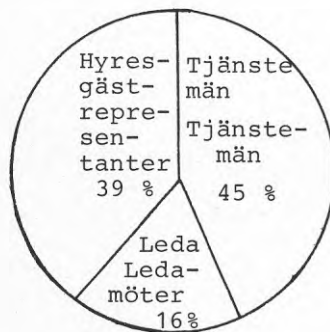
Ann Richardson fann varierande åsikter bland hyresgästrepresentanterna om hur samarbetet fungerade. Detta tycktes mer bero på skiftande förväntningar inför arbetet än på hur projekten var uppbyggda. De som förväntade sig att verkligen kunna utöva inflytande på kommunens bostadspolitik, tenderade att bli besvikna medan andra såg samråden som ett utmärkt forum för att ventilera olika frågor. Kommunens representanter framförde att kommittéerna var ett bra sätt att förklara för hyresgästerna vad kommunen kan och inte kan göra.

Ann Richardson hävdar att det inte går att dra någon entydig slutsats beträffande vad de här formerna för medinflytande har åstadkommit. På de håll, där kommunen är uppriktigt intresserad av att lyssna på hyresgästernas åsikter, kan projekten vara en användbar metod. I andra fall är det osannolikt att hyresgästdeltagandet i nämnder och kommittéer har någon större effekt.⁸⁾

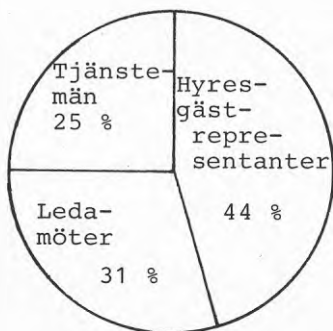
Julia Craddock gjorde 1975 en studie av hur fyra projekt fungerade i praktiken.⁹⁾ Hon följde ett antal möten och studerade såväl vad som avhandlades som hur de olika deltagarna bidrog till diskussionen.



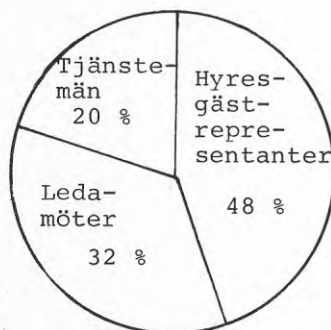
Ber om information



Lämnar information



Uttrycker åsikter



Kommer med idéer och förslag

Figur 1.2

Deltagarnas bidrag till diskussionen. Julia Craddock "Council Tenants participation in Housing Management: A Study of four schemes, 1975" p. 73.

De medinflytandeprojekt som Julia Craddock studerade, hade alla till syfte att "ge hyresgästerna tillfälle att kommunicera sina åsikter, behov och önskemål," vilket kan anses vara uppfyllt. Craddock skriver dock att speciellt fullmäktigeledamöterna hade förväntat sig att kommittémötena i mindre grad skulle ha använts till att klaga över individuella problem och mer till allmän diskussion av kommunens bostadspolitik.

Det förekommer också försök med förvaltningskooperativ inom den kommunala sektorn. De boende övertar då förvaltningsansvaret.

Källor, avsnitt 1.3.2

1. Smith, M., 1977, Guide to Housing.
2. DOE 1977, Housing Policy, A Consultative Document, Cmnd 6851.
3. Intervju med Brian Quilter, DOE
4. Housing Bill 1979, (Bill 117, 47/5).
5. Intervju med Stan Woolf, GLC.
6. DOE 1977, Housing Development Directorate Occasional Paper 2/77. Tenant Participation in Council Housing Management.
7. Richardson, A., 1977, The Policy of Participation: A Study of Schemes for Tenant Participation in Council Housing Management. Ph.D. thesis, London School of Economics.
8. Richardson, A., 1979, Thinking About Participation; i Policy and Politics, June 1979.
9. Craddock, J., 1975, Council Tenants Participation in Housing Management: A Study of Four Schemes. Association of London Housing Estates.

1.3.3 Den privathyrda sektorn

Struktur

Ända sedan 1915, har hyresregleringar av olika slag medfört att privatbyggande för uthyrning inte är lönsamt. Fastighetsägare har inte rätt till avskrivningar på kapital i fastigheter eller skatteavdrag för kapital avsatt till fonder för reparationer och amortering av lån.

En rapport av Milner-Holland kommittéen visade att om hyresgästerna skulle betala en hyra som skulle ge en rimlig avkastning på kapital, skulle de vara tvungna att betala lika mycket som en person som äger sitt hus betalar i amorteringar och räntor.¹⁾

Hyresregleringen inom den privathyrda sektorn sker enligt "fair rent" principen, där en hyresinspektör (utsedd av kommunen) och en hyreskommitté avgör hyrans storlek. De skall beakta sådana faktorer som bostadens ålder, karaktär och läge samt hur väl underhållen den är och sätta en "rimlig" hyra. Denna kan mycket väl vara avsevärt lägre än marknadshyran, eftersom inget knapphetsvärde beaktas. Många har hävdad att fair rent-systemet är godtyckligt och att åsatta värden lätt blir helt föråldrade.

De boende har besittningsskydd och en hyresvärd har inte rätt att säga upp kontraktet med en hyresgäst, annat än efter domstolsutslag.

Personer som bor i privathyrda hus

Över 40 % av hyresgästerna i privathyrda lägenheter är äldre än 65 år och över 50 % hör till de lägsta inkomstklasserna. I möblerade lägenheter är däremot majoriteten under 30 år och 40 % är ensamstående.

Privathyrda hus, fysisk tillstånd

Idag byggs inte längre några hus för privatuthyrning. Underhåll och reparationer i många av de befintliga husen är kraftigt eftersatta. 51,8 % av alla undermåliga bostäder hör till gruppen privathyrda. 70 % av alla privathyrda hus är byggda före 1919. 25 % är klassade som olämpliga ("unfit for human habitation")¹⁾

Framtiden för privatuthyrda hus

I sitt "Green Paper"²⁾ förklarade labourregeringen att det inte fanns anledning att betrakta den kraftiga minskningen av den privata sektorn med någon större oro. Många tidigare privata hyresgäster har nu istället funnit mer lämpliga bostäder inom den kommunala eller privatägda sektorn, påpekade man.

Man ansåg dock att den privathyrda sektorn fyller en viss funktion, speciellt för unga och rörliga grupper, som kanske inte kan finna en bostad på annat sätt. För att förhindra att den privata sektorn skulle försvinna alldeles, behövde en översyn göras över vilka åtgärder som kunde vidtas för att få privata hyresvärdar mer intresserade av att hyra ut bostäder.

Medinflytande i privathyrda hus

De boende har så gott som obefintliga möjligheter till medinflytande. Det finns ingen riksomfattande hyresgästförening och de lokala hyresgästföreningar som bildats på sina håll har små möjligheter att påverka hyresvärdarna. Den enda möjligheten att t ex komma tillrätta med en hyresvärd som vägrar att reparera, är att förmå kommunen att använda sin expropriationsrätt och köpa huset. Detta kräver dock regeringens godkännande och förekommer sällan.

De boende kan också själva bilda en kooperativ housing association och med hjälp av statliga lån och subventioner köpa bostäderna. De kan inte tvinga en hyresvärd att sälja, men i praktiken brukar det aldrig vara några problem att få köpa bostäderna på den dåliga lönsamheten.

Källor, avsnitt 1.3.3

1. Smith, M., 1977, Guide to Housing.
2. DOE 1977, Housing Policy, A Consultative Document, Cmnd 6851.

1.3.4 Housing Associations

Housing Associations har ofta kallats bostadsmarknadens "tredje arm", ett alternativ för personer som vare sig vill eller kan köpa sina bostäder, men heller inte har möjlighet att få en kommunal bostad. De flesta Housing Associations vänder sig dock till ungefär samma grupper som kommunerna. Det förekommer också Housing Associations som riktar sig till speciella grupper, t ex äldre människor, handikappade, rehabiliteringspatienter från mentalsjukhus o s v¹⁾. Det finns Housing Associations av alla storlekar, från små associationer, som bara äger några enstaka hus, till stora rikstäckande associationer. Housing associations ägnar sig åt såväl sanering som nybyggnation och har gjort en speciellt stor insats i slumområdena. Bostäderna håller i regel god standard, även om Housing Associations byggande också regleras av "cost limits" systemet.²⁾

Finansiering

Hyrorna i Housing Associations bostäder, sätts precis som i privatuthyrda hus av en offentlig hyresinspektör, enligt "fair rent" systemet. Housing Associations bostäder subventioneras genom "Housing Association Grant" och "Revenue Deficit Grant". Statliga bidrag som betalas ut genom Housing Corporation.

Housing Association Grant betalas ut per projekt och innebär att en stor del av de statliga lånen avskrivs. Revenue Deficit Grant ges om verksamheten för Housing Associations enskilda år inte går ihop.

Labourpartiet föreslår i sitt "Green Paper"³⁾ att Housing Associations i fortsättningen skulle subventioneras på samma sätt som kommunerna. Det är dock osäkert om så kommer att ske.

Medinflytande i Housing Association sektorn

De boendes möjlighet till medinflytande varierar kraftigt mellan de olika associationerna. Det finns ingen lagstiftning som på något sätt ålägger housing associations att samråda med de boende. Många housing associations är emellertid intresserade av hyresgästmedverkan och har initierat olika typer av medinflytandeprojekt. Inom housing associations förekommer förvaltningskooperativ, där de boende kollektivt förvaltar bostäderna. Ett antal housing associations har vidare överfört äganderätten till fastigheten till boendekooperativ.

Källor, avsnitt 1.3.4

1. Housing Corporation, 1977, Annual Report.
2. NFHA, 1977, Annual Report.
3. DOE, 1977, Housing Policy, A Consultative Document.

2 BOSTADSKOOPERATIVEN I ENGLAND

2.1 Olika typer av ägande och finansieringsformer
- En klassificering

En grupp personer som tänker bilda ett kooperativ kan välja mellan två juridiska former, Local Authority (kommunala) eller Housing Association kooperativ. Inom dessa huvudgrupperingar kan kooperativet sedan avgöra om man enbart vill åta sig förvaltningen "management co-operative" eller om man också vill överta äganderätten till fastigheterna i form av ett "par-value co-operative". "Equity-sharing" föreningar (co-ownership och community leasehold) innebär en viss insats av eget kapital för de boende även om inte lägenheterna ägs fullt ut. "Secondary co-operatives" har hand om servicen åt de ingående primärkooperativen.

	Kommunala Kooperativ	Housing Association Kooperativ
Ingen insats Kollektiv för- valtning	Förvaltnings- kooperativ	Förvaltnings- kooperativ
Ingen insats Kollektivt ägande	Par value kooperativ	Par value kooperativ
Viss egen insats Kollektivt ägande	Co-ownership Community leasehold	Co-ownership Community leasehold
Ger service till primära koopera- tiv	Kommunalt Serviceorgan	Secondary Housing Association

2.2 Den kommunala sektorn2.2.1 Förvaltningskooperativ

Här överläter kommunen förvaltningen av ett bostadsområde eller "estate" till de boende. Liksom beträffande förvaltningskooperativ inom Housing Association sektorn reglerar avtal i vart fall, vilka förvaltningsfunktioner de boende skall överta. De boende kan disponera eventuella besparingar till t ex förbättringar eller hyres-sänkning.

Hyrona sätts enligt samma princip som i kommunens övriga fastigheter.

2.2.2 Par-value kooperativ inom den kommunala sektorn

En grupp människor, som bildat ett kooperativ kan vända sig till kommunen och därifrån få lån och bidrag till att köpa hus.

Kommunen kan också överföra äganderätten till kommunala fastigheter till ett hyresgästkooperativ. I sådana fall brukar kommunen tillförsäkra sig om rätten att utse hyresgäster, t ex när någon flyttar, (eller samtliga hyresgäster om det rör sig om ett nybyggnadskooperativ).

2.3 Housing Association sektorn

2.3.1 Förvaltningskooperativ

En Housing Association kan överlåta förvaltningen av ett bostadsområde till de boende. Ett avtal reglerar i varje särskilt fall vilka uppgifter kooperativet skall åta sig och vilken ersättning de skall uppbära härför.

Vanligen går det till så att kooperativet behåller en viss "management allowance", ett förvaltningsanslag, från de hyror som betalas in. Eventuella besparingar som kan göras t ex genom att de boende själva utför visst arbete kan användas till extra förbättringar, eller till att sänka hyrorna.

Hyrorna sätts, som för andra Housing Associations enligt "fair rent" principen.

2.3.2 Par-value kooperativ i Housing Association sektorn

Ett kooperativ kan bilda en självständig Housing Association, genom att anta regler och stadgar, som godkänns av "The Registrar of Friendly Societies", enligt "the Industrial and Provident Societies Act", 1965.¹⁾ Kooperativet kan sedan registreras hos Housing Corporation, vilket är ett villkor för att få bidrag.

För att ge dessa bidrag ställer Housing Corporation som villkor att kooperativen kan visa att man kan klara av uppgifter beträffande husköp, sanering m m. Kooperativet kan t ex tillförsäkra sig om professionell hjälp från en housing association eller sekundärt kooperativ.

Bidragsgivningen är behovsprövad. Endast kooperativ, där majoriteten av medlemmarna lever under dåliga bostadsförhållanden och är låginkomsttagare kan få Housing Association Grant.

Andra grupper kan naturligtvis också bilda kooperativ, men subventioneras då inte på särskilt sätt.

Personer som önskar bli medlemmar i kooperativet betalar en medlemsavgift (vanligen £ 1), men ingen kapitalinsats. De har inte heller rätt till någon ekonomisk ersättning vid utflyttning.

Hyror sätts enligt "Fair Rent" systemet av en hyresinspektör.

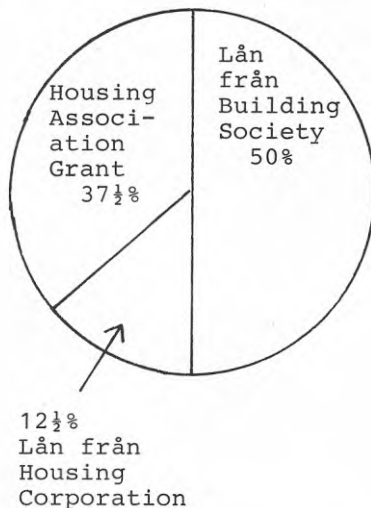
Kooperativet köper och sanerar (eller låter nyuppföra) hus med hjälp av statliga bidrag och lån. Det kan vara de hus som medlemmarna redan bor i eller helt andra hus i området.

2.4 Equity sharing

Det finns 40 000 bostäder, som uppförts enligt det system för co-ownership som introducerades på sextiotalet.²⁾ Inga nya sådana projekt igångsätts dock, eftersom de osubventionerade bostäderna blivit för dyra för de grupper man vänder sig till. Istället har försöksverksamhet i liten skala påbörjats med co-ownership (equity sharing) och community leasehold, vilka uppstår ca 40 % statlig subvention.

2.4.1 Co-ownership (equity sharing)

Bostäderna ägs kollektivt av den kooperativa föreningen, som lånar 50 % av kostnaden hos ett Building Society. 12½ % lånas från Housing Corporation. Resterande 37½ % av kostnaden täcks genom Housing Association Grant.³⁾



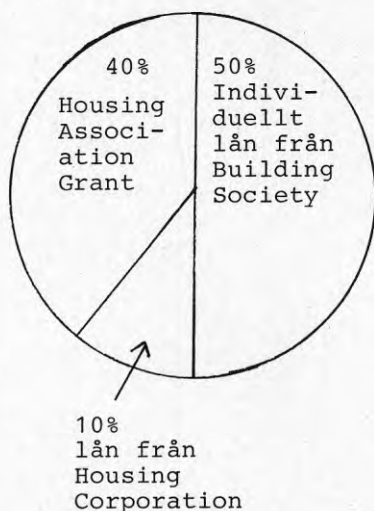
Co-ownership projekt initieras t ex av Housing Associations eller särskilda "development societies".⁴⁾ Det finns nu 31 projekt (847 bostäder) av co-ownership (ES) typen.⁵⁾

Den boende betalar ingen enskild insats, men hyrorna skall täcka amorteringen på lånen (enligt den lägre "option mortgage" räntan), samt kostnader för förvaltning och administration.

Den ersättning den boende får ut vid avflyttning räknas ut efter en särskild formel och skall motsvara hälften av bostadens värdeökning, under den tid personen bott där.

2.4.2 Community Leasehold

I Community Leasehold, tar den boende individuellt ett lån hos ett Building Society, motsvarande 50 % av bostadens värde (enligt värdering av en opartisk värderingsman - district valuer), föreningen lånar 10 % från Housing Corporation. Resterande 40 % täcks genom Housing Association Grant.



Det finns hittills endast 5 community leasehold projekt med totalt 125 bostäder samt 8 "community leasehold schemes for the elderly" med 200 bostäder (pensionärsbostäder, där något andra regler gäller.)⁵⁾

När den boende flyttar, värderas bostaden åter och den boende erhåller 50 % av det nya marknadsvärdet.⁶⁾

2.5 Sekundära kooperativ

Sekundära kooperativ är en sammanslutning av primära kooperativ. Det sekundära kooperativets styrelse består vanligen av representanter från de ingående primärkooperativen.

Verksamheten finansieras genom avgifter för utförda tjänster och i viss mån statliga bidrag, t ex för utbildning.

Alla primärkooperativ ingår inte i ett sekundärkooperativ. Många föredrar att sköta alla uppgifter själva.

Många kooperativ anlitar också Housing Associations för vissa uppgifter och det förekommer att Housing Associations formar särskilda "Secondary Housing Associations" för att enbart syssla med detta.

Greater London Council har t ex bildat organisationen "Greater London Secondary Housing Association" för att hjälpa till att starta olika typer av kooperativ.⁷⁾

2.6 Antalet kooperativ

Antalet kooperativ har ökat snabbt under de senaste åren. 1978 fanns 161 kooperativa grupper, jämfört med 36,1975. (Former av equity sharing ej inräknade.)

En stor del av de här, var dock s k "kooperativa utvecklingsgrupper", som ännu inte registrerats eller skaffat några bostäder. Endast åtta hade bostäder till samtliga medlemmar.

64 % av medlemmarna i kooperativen har hittills fått bostad. Totalt finns ca 5 000 kooperativa bostäder.⁸⁾

2.7 Var finns kooperativen?

De flesta kooperativen finns i större städer, framför allt London och Liverpool.

Siffrorna nedan är hämtade från the Co-operative Housing Agency's katalog över kooperativ 1978, och avser både förvaltnings och par value kooperativ enligt Housing Corporations regionuppdelning.

Den höga siffran för London North förklaras främst av de många kooperativen i Islington. Av kooperativen i "the North West" finns de flesta i Liverpool.

<u>Antal kooperativ</u>	<u>Antal</u>	<u>%</u>
London South	17	13
London North	57	45
South East	11	9
South West	2	2
West Midlands	12	9
East Midlands	3	2
North West	15	12
North East	5	4
Wales	1	1
Scotland	4	3
	<u>127</u>	<u>100 %</u>

2.8 Kooperativens storlek

Kooperativens storlek varierar mellan sju medlemmar och över trehundra.

De kooperativ som varit verksamma några år har i regel 50 - 150 medlemmar.

Nya grupper har vanligen mindre än femtio medlemmar.⁸⁾

2.9 Kooperativ och sanering

När ett kooperativ har funnit ett eller flera hus - antingen sådana som är till salu på marknaden, eller de som medlemmarna redan bor i - och fått en plan för ombyggnad utarbetad av en arkitekt, söks godkännande för projektet hos Housing Corporation.

På basis av en mer detaljerad ritning begär sedan kooperativet in anbud från olika byggherrar. Särskilda kostnadsramar "cost limits" reglerar vad inköp och sanering får kosta. Kostnadsramarna anges per färdig bostadsenhet och avser såväl inköp som sanering, vilket innebär att om man köper ett dyrare hus kan mindre spenderas på att rusta upp det.

Kooperativet får låna pengar av Housing Corporation för att kunna betala räkningar allteftersom de uppkommer. Housing Corporation lånar också ut en standardsumma per hus för att möta de administrativa kostnaderna. Kooperativet kan sedan välja om de vill anställa någon för att utföra dessa uppgifter, anlita något serviceorgan, eller utföra dem själva och i så fall kunna använda pengarna till något annat.

Beräkningarna av vad som skall betalas tillbaka till Housing Corporation görs enligt följande:

De årliga hyresintäkterna (enligt "fair rent" systemet) beräknas. Därifrån dras beräknade underhålls- och förvaltningskostnader. (Enligt standardkalkyler som utarbetats av Department of the Environment). Skillnaden däremellan betalas in till Housing Corporation som amortering på lånet.

Exempel: Ett kooperativ har lånat £ 375.000 för 30 lägenheter.

Hyresintäkter <u>per år</u> vid en hyra om £ 10 per vecka:	£ 15.600
Avdrages för underhåll och förvaltning <u>./£</u>	7.500
Återstår att betala till Housing Corporation	£ 8.100

Under en beräknad livslängd om 30 år för husen, och med 13 % ränta, minskar skulden med £ 60.000.

De £ 315.000 som kooperativet inte har betalt avskrivs. De utgörs av Housing Association Grant.⁹⁾

Om hyresintäkterna enskilda år understiger kooperativets kostnader, täcks mellanskillnaden genom en s k "Revenue Deficit Grant", ett förlusttäckningsbidrag.

2.10 Varför kooperativ?

Par-value och förvaltningskooperativen riktar sig främst till människor, som har få andra möjligheter. Det är i mycket ett storstadsfenomen. Människor som bor trångt och dåligt, ofta i möblerade rum, men som kanske ändå inte lyckats samla ihop tillräckligt med "poäng" för att få en kommunal bostad och som saknar råd och möjlighet att köpa sig en egen bostad.

Kooperativen startade just i ett av Londons mest nedgångna områden, med Hollowaykooperativet. Men människor bildar inte kooperativ utan kunskap och idéer, kännedom om att möjligheten finns etc. Det har alltid behövts någon form av impulsgevare. Idéerna kom till att börja med från några socialarbetare i London och spred sig därigenom också snabbt till bl a Liverpool. Allt eftersom flera grupper kommit till, har hyresgästerna börjat se för sig själva att något går att göra. Man har tagit kontakt med existerande kooperativ och därigenom fått hjälp.

Motivet för att bilda kooperativ i de här fallen, har inte alltid varit en önskan om ökad boendedemokrati. Snarare har det varit fråga om att på något sätt finna en väg för att få bättre bostäder, eller för att få de hittillsvarande bostäderna upprustade.

I de fall, där de som startade kooperativet hörde till de mer högavlönade (t ex i Fairhazelkooperativet) var det främst för att få mer att säga till om som man bildade kooperativet. Man ville ha sanering på egna villkor och fann sig inte längre i att fastigheterna ständigt bytte ägare som spekulationsobjekt.

Inget kooperativ är det andra likt och det är svårt att dra några generella slutsatser, särskilt som företeelsen är så ny.

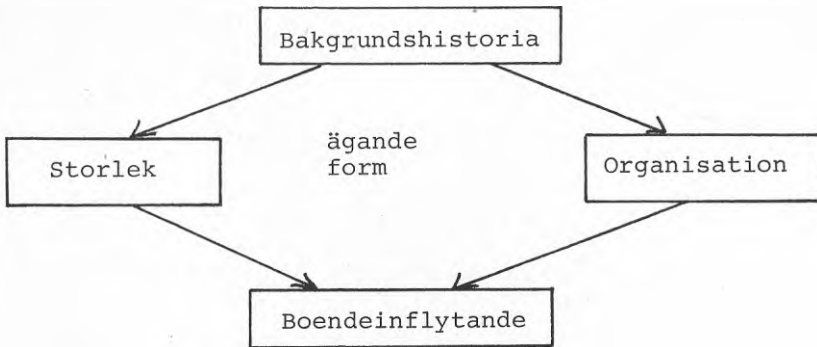
Källor, kapitel 2

1. Industrial and Provident Societies Act, HMSO 1965.
2. Intervju med Brian Cutler.
3. Housing Corporation Annual Report 1976/77.
4. Voluntary Housing, Vol. 11, No. 2, March/April 1979, "Equity-sharing - Bringing you up to date".
5. National Federation of Housing Associations. Equity Sharing Programme: Summary as of 13 Oct. 1978 (Oppublicerade interna tabeller).
6. National Federation of Housing Associations, 1978. Handbook for Community Leasehold.
7. GLSHA, 1979, First Annual Report.
8. Co-operative Housing Agency, 1978, "Directory of Housing Co-operatives".
9. Co-operative Housing Agency, 1978, "Financing a Co-op Rehabilitation Scheme, using Housing Association Grant.

3. ETT SPEKTRUM AV MEDINFLYTANDE?

Faktorer av betydelse

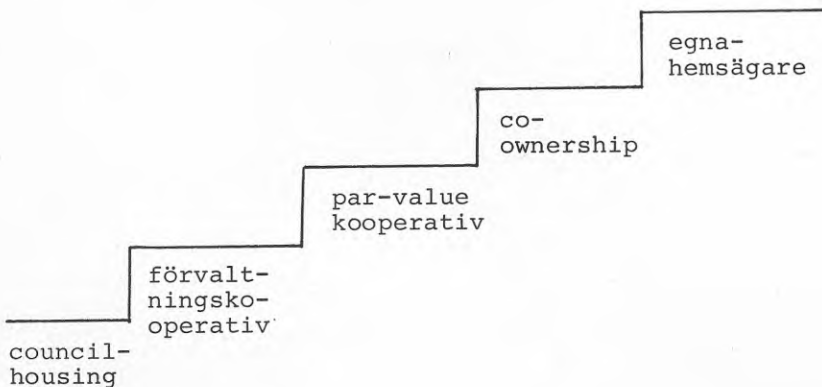
En hypotes vid projektets start, var att graden av boendeinflytande påverkas av organisationens storlek och uppbyggnad och att dessa i sin tur är beroende av organisationens bakgrundshistoria.



För att försöka klargöra de här sambanden har jag gjort intervjuer med en mängd personer, som på olika sätt är verksamma inom bostadssektorn - speciellt då personer som sysslat med kooperativ.

Mer konkreta exempel och illustrationer av hur det kan gå till i praktiken ges i kapitel 4, där en redogörelse lämnas för några fallstudier av kooperativ.

I England kan bostadsmarknaden sägas ha en slags hoppstegsformad struktur med ökande kollektivt, respektive individuellt ägande.



En annan frågeställning var hur olika ägandeformer påverkar medinflytandet. Är det så att de boende har mer att säga till om, om kooperativet äger snarare än förvaltar bostäderna? Och innebär en individuell andel i bostaden, som i co-ownership, att de boende kan påverka flera beslut?

Vid samtalen med intervjupersonerna, framkom synpunkter som ledde till att modellen i viss utsträckning fick modifieras.

Jag kommer nedan att diskutera de olika faktorerna separat, liksom de övriga faktorer som de tillfrågade ansåg betydelsefulla för de boendes möjlighet att delta i beslutsprocessen.

För att med någon säkerhet kunna klarlägga några samband, borde man empiriskt följa verksamheten och samla in data under en följd av år. Projektets tidsram har dock inte möjliggjort detta, utan avsikten här, är främst att beskriva hur människor som skaffat sig just denna mångåriga erfarenhet och överblick av olika typer av organisationer bedömer hur de fungerar.

3.1 Medinflytande vid olika ägande och finansieringsformer

3.1.1 Kommunala bostäder

Ännu så länge förekommer inget organiserat samråd just för sanering. Det vanligaste är att samtliga personer i det hus som skall saneras erbjuds andra bostäder, varefter kommunen genomför saneringen enligt de allmänna normer, som baseras på kommunens väntelista.

De personer jag intervjuade, var av den åsikten att de flesta hyresgäster är glada över att få flytta ifrån sina nedslitna bostäder och inte skulle vara intresserade av att flytta tillbaka efter en sanering.

De samråd beträffande förvaltningsfrågor i allmänhet som förekommer i kommunerna sker på en relativt hög nivå och representerar hela eller delar av kommunerna (jmf avsnitt 1.3.2).

3.1.2 Förvaltningskooperativ

Här övertar de boende beslutanderätten i alla frågor, inklusive sanering. De flesta förvaltningskooperativ har dock initierats av en kommun eller housing association i nybyggda hus eller bland de nyinflyttade i hus som tidigare sanerats.

I de fall där de boende själva har tagit initiativet till att åta sig förvaltning och sanering av sina bostäder, har man vanligen föredragit att också kollektivt överta äganderätten i form av ett "par value" kooperativ.

John Hands, Alison Matthews m fl hävdar att ett förvaltningskooperativ introducerar en onödig nivå, eller mellanled. Man måste alltid förhandla fram vilka uppgifter kooperativet skall utföra och sist och slutligen är det ändå kommunen som är ansvarig, eftersom de äger bostäderna.

Det finns dock undantag. Stephen and Matilda valde att bilda ett förvaltningskooperativ, eftersom man av ideologiska skäl hävdar att bostäderna bör vara i samhällets ägo.

3.1.3 Par-value kooperativ

I par value kooperativen kan hyresgästerna kollektivt avgöra alla frågor, som sammanhänger med sanering. Givetvis är man beroende av de restriktioner som uppställs genom de kostnadsramar som reglerar vad inköp och sanering av bostäder får kosta.

Frågan blir då, hur mycket deltar hyresgästerna i praktiken i beslutsprocessen vid sanering; och har detta samband med kooperativets organisation, storlek och bakgrundshistoria?

3.1.4 Individuellt deläggande - equity sharing

Har de boende mer inflytande över saneringen om de själva satsat en del kapital och på det sättet också är individuella delägare?

Svaren på den frågeställningen skiftar. Colin Ward och flera med honom hävdar att individuellt deläggande är en viktig faktor för att motivera människor till att ta del i beslutsprocessen.

John Hands däremot vidhåller att individuellt deläggande i form av att de boende betalar en viss insats som i "equity sharing" strider mot Kooperationens grundprinciper, eftersom vissa grupper utestängs.

Beträffande utvärderingen av medinflytande vid sanering kan inte så stora erfarenheter hämtas från England, eftersom "equity sharing" endast förekommer vid nybyggnation eller bland boende som flyttat in i nysanerade hus.

Flera personer som intervjuats, uppfattar situationen så att de människor som bor i olika former av equity sharing, ser det mera som en penningplacering - ett steg på vägen mot ett eget hus.

Omsättningen av boende är hög och man tror inte att människor skulle vara speciellt intresserade av att delta i beslut, rörande saneringsprocessen. Det har också visat sig att co-ownership föreningarna, vanligen kontrakterar ut förvaltningen till någon annan organisation.

Brian Cutler på Housing Corporation, framhåller dock att det nu föreligger ett ökande intresse för många co-ownership föreningar att sköta förvaltningen själva. Om någon tid, då sanering blir aktuell för dessa bostäder, kommer säkert de boende att ta en mycket aktiv del, säger han. De kommer också att ha större möjligheter att göra detta, än medlemmarna i par-value kooperativ, eftersom de inte är bundna av några kostnadsramar.

3.2 Bakgrundsfaktorer

Mark Phillips¹⁾ delar upp de bakgrundsfaktorer som haft betydelse för framväxten av hyresgästkooperativ i England i:

- I Hyresgästaktioner
- II Initiativ från utomstående

Hyresgästaktioner uppkommer antingen p g a tomma fastigheter eller p g a att hyresgästerna organiserar sig i protest mot t ex vanvård.

Initiativ utifrån, förekommer inom den kommunala eller allmännyttiga sektorn, när kooperativ initieras i ett nybyggnads- eller saneringsprojekt.

De kooperativ som diskuteras i kapitel 4, tillhör alla kategorin "Hyresgästaktioner".

3.2.1 Hyresgästaktioner

- Varför kooperativ?

Bland de kooperativ som Mark Phillips besökte, 1976, var den vanligast förekommande motiveringen till att organisationen startats att man ville skaffa bostäder. Att bilda ett hyresgästkooperativ bedömdes som den bästa och kanske enda utvägen. Alternativet var kommunens väntelistor eller att fortsätta att leva under oacceptabla förhållanden. Ett par personer som Mark Phillips intervjuade, uttryckte det så, att starta kooperativ var den enda möjligheten att få ett verkligt hyresgästinflytande. Detta skulle ha varit omöjligt i en traditionell Housing Association, eller om kommunen övertagit bostäderna. Andra skäl var att man ville åstadkomma en förbättrad förvaltning av bostäderna. Inget av kooperativen hade startats därför att man av ideologiska eller andra skäl, ville ha en förändring av ägarförhållandena.

3.2.2 Initiativ utifrån

Beträffande initiativ utifrån, skriver Mark Phillips, att medan hyresgästerna i de berörda kooperativen välkomnade förbättrade bostadsförhållanden och ökad kon-

troll, har det varit svårare att få ett aktivt gensvar och ett verkligt engagemang i sådana fall.

Emily Hope, skriver i en utvärdering av två nybyggnadskooperativ i Haringay,²⁾ att det har varit svårt för kommunen att ge kooperativen tillräckliga resurser och uppmuntran. Detta har fått till följd att engagemang och aktivitet från hyresgästernas sida har minskat kraftigt på senare år. Kanske berodde detta också på att många tröttnade under den långa förhandlingsprocessen som ägde rum innan de boende kunde överta förvaltningen.

3.3 Betydelsen av organisationernas storlek

De flesta personer som intervjuats anser att storleken är en av de viktigaste faktorerna för hur ett kooperativ kommer att fungera och för de boendes möjligheter att delta i beslutsprocessen. Det går inte att fastställa någon "ideal" storlek, eftersom varje organisation är unik och har sina speciella förutsättningar. De flesta anger dock 50 - 100 medlemmar som lämpligt.

David Page på "The National Federation of Housing Associations", säger sig ha märkt att kooperativ i storleksordningen 30- 150 personer fungerar bäst. Motiveringen till den lägre siffran, är att man på lång sikt inte kan räkna med att mer än en tredjedel är verkligt aktiva och det behövs tio personer för en styrelse. Blir däremot kooperativet större än 150 personer, säger han, känner inte människor varandra och hela organisationen blir för opersonlig.

"The Co-operative Housing Agency" poängterar i sitt instruktionsblad "How big should the co-op be?"³⁾, de svårigheter som kan uppstå om kooperativet blir alltför stort och anonymt. Antalet medlemmar kan variera alltifrån minimiantalet 7 personer till ungefär 100, säger man. CHA rekommenderar kooperativen att redan från början bestämma sig för hur många medlemmar man vill ha, när kooperativet har växt färdigt.

John Hands påpekar att förutom medlemsantalet, är fastigheternas placering av stor betydelse. Det är lättare att aktivera de boende om fastigheterna ligger nära varandra.

Det är också värt att notera att de flesta kooperativ, så fort de har fått mer än ca 100 medlemmar, har delat upp organisationen i flera mindre kooperativ.

3.4 Organisationsformens betydelse

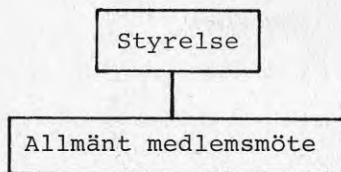
De grundläggande organisationsformer som förekommer är:

1.

Medlemmar =
stormöte

All makt ligger hos stormötet.

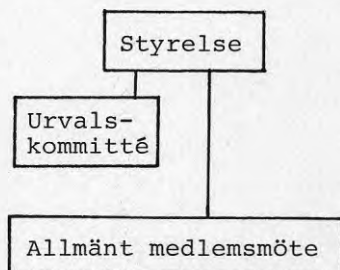
2.



Man kan också tänka sig att medlemmarna väljer en styrelse för att utföra vissa uppgifter. Styrelsen kan ha en varierande mängd befogenheter.

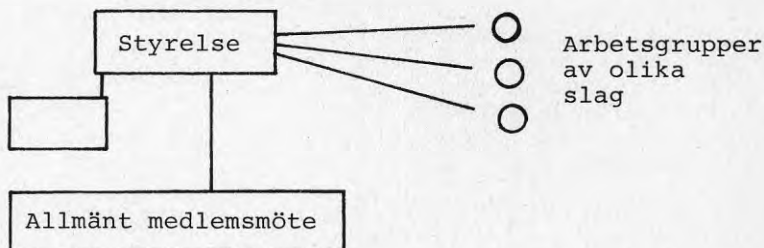
3.

Organisationsstrukturen kan sedan utvecklas med olika underkommittéer till styrelsen, t ex en kommitté som sköter tilldelningen av bostäder. För att denna kommitté skall vara opartisk, vill man i de flesta kooperativ att den skall bestå av medlemmar, som redan fått bostäder.

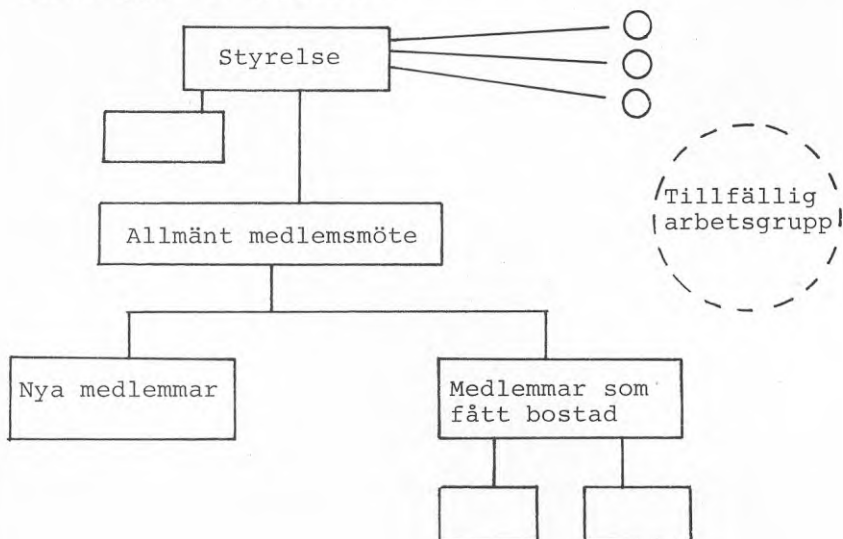


4.

En ytterligare variant är att organisationen kompletteras med olika typer av arbetsgrupper, t ex en redaktionskommitté eller en arbetsgrupp för trädgårdsskötsel.



Det här är de grundläggande modellerna som förekommer. De kan sedan varieras på många sätt. Det är t ex vanligt att man delar upp det allmänna medlemsmötet i möten för de som fått, respektive väntar på bostad. De boende kanske delas upp i områdesgrupper. Ofta tillsätts också tillfälliga arbetsgrupper för att utföra olika typer av uppgifter.



3.4.1 Kooperativens val av organisationsform

De flesta kooperativ antar s k "Model Rules" som ges ut av National Federation of Housing Associations. Detta gör det lättare att registreras enligt "The Industrial and Provident Societies Act" - ett villkor för senare registrering och bidrag från Housing Corporation. Väljer man att anta andra regler (som t ex Stephen and Matilda kooperativet), måste de prövas särskilt, vilket kan medföra fördröjningar. Många kooperativ förändrar dock sina regler och sin organisation senare, för att anpassa sig till förändrade förutsättningar t ex beträffande antal medlemmar och bostadsinnehav.

NFHA's regler⁴⁾ anger hur och när årsmöten skall hållas och att den kooperativa föreningen skall ha en styrelse, bestående av sju till femton medlemmar. Styrelsen kan för olika perioder knyta till sig ytterligare personer eller underkommittéer, för att handha speciella frågor. Reglerna anger vidare styrelsens funktioner, hur bokföring och revision skall gå till, protokoll föras etc.

Om reglerna skall ändras, måste det ske med 2/3 majoritet, vid ett särskilt medlemsmöte.

Den organisationsform som väljs har nära samband med kooperativets storlek och fastighetsinnehav.

The Co-operative Housing Agency noterar i ett instruktionsblad⁵⁾ att när ett kooperativ har mindre än tjugo medlemmar eller alla bor mycket nära varandra, är det vanligen enklare för kooperativet att sköta sina affärer genom allmänna medlemsmöten varannan vecka, än att ha en särskild styrelse. När medlemsantalet ökar, eller om fastigheterna ligger kringspridda, föreslår CHA att kooperativet väljer en styrelse, som är ansvarig inför det allmänna medlemsmötet.

Liknande tankegångar återfinns i National Federation of Housing Associations handbok för kooperativ.⁶⁾

Mike Kinghan, som nära följt Liverpool kooperativets verksamhet, sade beträffande organisationsform:

"En organisations struktur måste vara relaterad till vad man vill uppnå med organisationen. Vissa kooperativ syftar till maximalt boendedeltagande i såväl beslutsprocessen som det fysiska arbetet (t ex Stephen and Matilda), medan andra föredrar att ha en mer centraliserad organisationstyp, som domineras av styrelsen. Det kan finnas utrymme för en mängd olika nivåer av boendedeltagande, från en typ, där alla medlemmar deltar i allt arbete och alla beslut, till en helt byråkratiserad organisationstyp och man kan inte säga att en typ är bättre än en annan. Meningen med en organisationsstruktur är att hjälpa till att producera beslut, som är acceptabla för majoriteten av de boende samt naturligtvis också att verkställa dem.

Men för att kunna välja, måste människor ha kunskaper om olika organisationsstrukturer och deras inneboende styrka och svagheter. Det är inte alltid säkert att den kunskapen finns bland de människor som startar ett kooperativ. Den organisationsstruktur, som man bäst känner till är den som förekommer inom fackföreningsrörelsen. Det är därför vanligt, speciellt inom arbetarklassen att man väljer en ganska centraliserad organisationstyp. Försök med friare organisationsformer, där allt bestäms via stormöten, förekommer mest bland medelklassen."

De flesta personer som intervjuades beträffande organisationstyp och medinflytande, framhöll vikten av flexibilitet, att organisationsformen tillåts förändras med kooperativets behov. Det är viktigt att medlemmarna själva arbetar fram en organisationsform, som passar just deras behov.

3.5 Betydelsen av olika faktorer för medinflytande vid sanering

Enligt de personer som intervjuats kan man inte se sambanden så enkelt som att organisationens bakgrundshistoria påverkar organisationsform och storlek, vilka i sin tur påverkar boendeinflytandet. Det är visserligen korrekt, men beroendeförhållandena verkar också i andra riktningar.

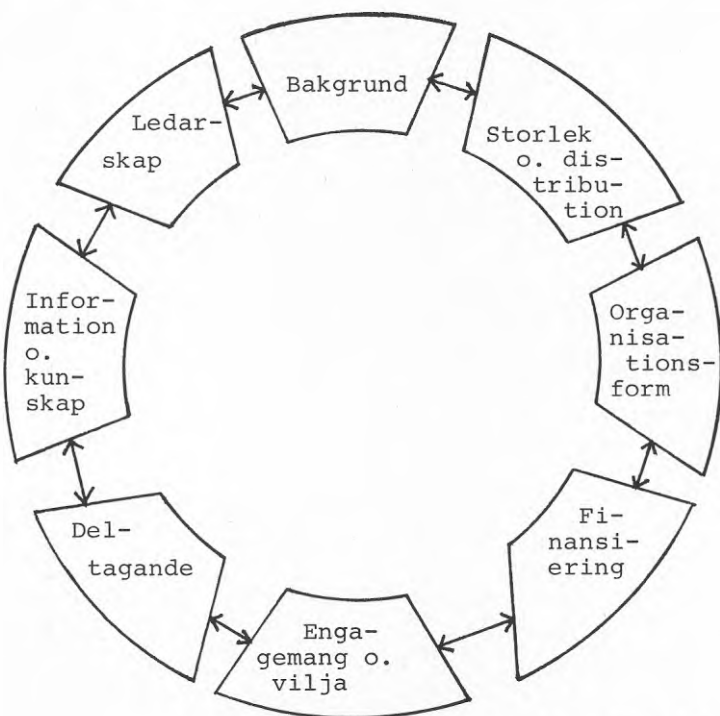
Organisationsstrukturen beror t ex på den nivå av medinflytande som önskas, organisationens ålder och utveckling, medlemmarnas kunskaper, fastigheternas läge i förhållande till varandra.

Medinflytande påverkas inte bara av bakgrundsfaktorer, organisationsform och storlek, utan också av en mängd andra saker, varav ledarskap och information kanske är de viktigaste.

Mike Kinghan säger: Det viktigaste är commitment (ung. engagemang och vilja), det är grunden för allt:

"You can have every thing else, but if you don't have commitment, you don't have a co-op."

Man skulle kanske kunna säga att de faktorer som är av betydelse för hur boendeinflytandet fungerar mera ser ut så här:



där alla faktorer är inbördes beroende.

I påföljande kapitel beskrivs hur några kooperativ har utvecklats och organiserats i praktiken.

Personer som intervjuats för kapitel 3

Charlie Adams, ansvarig för kooperativ utveckling på "the Co-operative Housing Agency".

Rosie Boughton, sysslar med "equity-sharing" hos "National Federation of Housing Associations".

Harald Campbell, chef för "Greater London Secondary Housing Association", ordförande i utredningen om kooperativ.

Tony Colinson, deputy director, "Housing Corporation".

Brian Cutler, chef för "co-ownership" sektionen hos "Housing Corporation".

John Hands, chef för "the Co-operative Housing Agency", författare till boken "Housing Co-operatives".

Maggie Hindley, verksam på "North Islington Housing Rights Project".

Mike Kinghan, en forskare som under ett par år följt kooperativen i Liverpool och skrivit en avhandling om detta.

Alison Matthews, ansvarar för forskningen om kooperativ på "Department of the Environment".

David Page, chef för den kooperativa avdelningen på "National Federation of Housing Associations".

Mark Phillips, författare till böckerna "Streets Ahead - Impressions from a survey of tenants co-operatives" och "Homelessness and Tenants' Control, Struggles for Council Housing in Tower Hamlets 1974-76". Medlem av Stephen and Matilda kooperativet.

Brian Quilter, ansvarig för Housing Associations på "Department of the Environment".

Ann Richardson, forskare på "Institute of Policy Studies", har skrivit en doktorsavhandling om medinflytande i "council housing".

Brian Rose, ansvarig för utbildningsverksamheten på "The Co-operative Housing Agency".

Julia Sheard, ansvarig för forskningsverksamheten på "The Co-operative Housing Agency".

Colin Ward, författare till boken "Tenants take over", verksam på "Town and County Planning Association".

Stan Woolf, biträdande chef för "Greater London Councils" bostadsavdelning.

Övriga källor, kapitel 3

1. Phillips, M., 1977, Streets Ahead - Impressions from a survey of tenants co-operatives.
2. Hope, E., 1978, (DOE), Local Authority Housing Co-operatives - An overview of developments - London Borough of Haringay.
3. Co-operative Housing Agency, 1978. Outlines: Establishing a Housing Co-operative.
4. National Federation of Housing Associations, 1978, "Rules Model Co-op".
5. Co-operative Housing Agency 1978. Outlines: Establishing a Housing Co-operative.
6. National Federation of Housing Association 1976, Co-operative Housing Handbook.

4. FALLSTUDIER

Det här kapitlet syftar till att ge en bild av hur några kooperativ fungerar i praktiken. De frågor, som jag främst ville besvara beträffande kooperativen var:

Bakgrundshistoria

- Varför startades kooperativet?
- Från vem övertogs det?
- Vem/vilka tog initiativet?
- Vilka var deras motiv?
- Hur har förhållandet till myndigheter och serviceorganisationer varit?

Storlek etc

- Hur många medlemmar fanns vid starten?
- Hur har organisationen tillväxt?
- Hur många medlemmar har organisationen nu?
- Planer för fortsatt tillväxt?
- Hur ligger fastigheterna i förhållande till varandra?

Organisationens utveckling

- Hur är kooperativet organiserat?
- Hur har organisationen förändrats över tiden?
- Vem/vilka vidmakthåller organisationen?
- Former för beslutsfattande?
- Hur sker kommunikationen i organisationerna?

Medinflytande

- Hur kan de boende påverka saneringsprocessen?

Metod:

I vart och ett av de besökta kooperativen har funktionärer av olika slag, anställda och förtroendevalda, intervjuats kring dessa frågor.

Tiden medgav inte någon större intervjuundersökning av de boende i kooperativen, men jag redovisar några intryck från samtal med boende i Fairhazel och närvaro vid möten i Fairhazel, Quadrant Brownswood och Canning.

Intervjuerna och mötesrapporterna tjänar endast som belysning av hur det kan gå till, men jag försöker inte dra några slutsatser därutav.

Val av kooperativ

De kriterier som tillämpades för val av kooperativ var:

- Kooperativen skulle ha varit i verksamhet några år, så att en viss erfarenhet fanns genererad.
- De skulle ha dokumenterats av någon annan, så att jag skulle kunna jämföra mina intryck med vad som skrivits ett par år tidigare.
- De skulle någorlunda representera kooperativens geografiska spridning i Storbritannien. Därför valdes 4 i London (varav 2 i Norra Islington), 3 i Liverpool samt 1 i Skottland.
- Jag ville också ha exempel på kooperativ av några olika typer och som startats av olika anledningar.
- Kooperativen skulle ägna sig åt sanering snarare än nybyggnation.

Något om Norra Islington

Två av kooperativen som studerats, Holloway och Quadrant Brownswood, ligger i Norra Islington, ett område beläget strax nordost om Londons city. Här är ett tiotal kooperativ verksamma.

Området domineras av trevåningsradhus byggda omkring 1850 - 1900. Husen var ursprungligen tänkta som enfamiljshus, men har i många fall delats upp för uthyrning till flera familjer av de privata hyresvärdarna. Det är vanligt att flera familjer delar t ex badrum. Under femtio- och sextiotalen revs en stor del av bostadsbeståndet i ett försök till slumsanering. Men de s k "estates" som byggdes istället bröt helt med traditioner och gatumönster i det gamla Islington och har blivit mycket impopulära.

På senare år har kommunen alltmer gått över till sanering snarare än rivning. Området är traditionellt ett arbetarklassområde och här finns också många invandrare. Kooperativen har dock haft en del problem med att köpa hus här, eftersom närheten till centrala London pressar upp priserna.

4.1 Holloway Tenants' Co-operative

4.1.1 Bakgrund

Holloway-kooperativet startades av en grupp socialarbetare (Chris och Anne Holmes samt Anne Power).

Anne Power skriver i boken "Holloway Tenants Co-operative - Five years on" - Orsaken till att vi bildade kooperativet var att:

1. Vi ville ta över och bygga om, så många som möjligt av de vanskötta privatuthyrda husen i Norra Islington.
2. Vi ville ge de många människor som bodde trångt, ofta i möblerade rum, en möjlighet att få en hygglig bostad.
3. Vi ville engagera hyresgästerna själva i den direkta skötseln av deras hem och ge dem full kontroll över den organisation som skulle sköta förvaltningen av bostäderna.
4. Vi ville starta en hyresgästorganisation som skulle kämpa för bättre bostadsförhållanden för alla.
5. Vi ville visa att hyresgäster från många olika nationer i ett nedslitet innerstadsområde kunde och ville göra något för att förändra sina villkor.

1972, då kooperativet startades fanns inte den lagstiftning, som idag gör det möjligt för kooperativ att få lån för att köpa hus. Istället gjorde man en överenskommelse med Circle 33 - en housing association, som verkar i området - att alla hus som köptes och sanerades i en viss del av Islington, skulle förvaltas av Hollowaykooperativet. Circle 33 skulle sköta större reparationer och periodiskt underhåll, medan kooperativet skulle ha hand om småreparationer och urval av hyresgäster. Medlemsskapet öppnades därefter för alla personer i Islington i behov av en bättre bostad.

Det första medlemsmötet hölls i mars 1972, med 30 personer närvarande. I juli samma år, fick man ett bidrag från "Rowntree Trust" för att anställa en person.

Under åren 1972-1973, höll man möten varannan vecka, men det var svårt att köpa hus i området. Privata uppköpare hann nästan alltid före. Först i april 1973, kunde de första hyresgästerna väljas. Sommaren 1973 anställde man en person för att sköta kooperativets bokföreläsning. Man ordnade en mängd aktiviteter, t ex en lek-skola, barnkalas och utflykter. I genomsnitt 5 nya medlemmar anmälde sig vid varje möte.

1976 blev Holloway Tenant Co-operative en registrerad Housing Association och övertog det direkta ansvaret

från Circle 33, för att köpa och bygga om hus. Man övertog också äganderätten till de hus som Circle 33 tidigare köpt in för kooperativets räkning.

4.1.2 Kooperativets storlek

I mars 1976 hade 100 medlemmar fått bostad genom kooperativet, och man började tala om att dela upp Holloway i mindre områdesgrupper, för att kooperativet inte skulle bli för stort och opersonligt. Området där Holloway köper sina hus är ganska stort, eftersom man i början inte visste hur det skulle gå att köpa. Detta medförde att kooperativets medlemmar fick bostäder relativt långt från varandra.

1978 hade 202 hushåll fått bostäder och ytterligare ett hundratal stod på väntelistan. Kooperativet antog nu en målsättning om att skaffa bostäder åt 500 personer, uppdelade i fyra relativt självstyrande områdesgrupper. Anledningen till att man ville fortsätta att expandera, var den svåra bostadssituationen i Norra Islington. Man hade nu fått en fungerande organisation och ville göra en insats för att flera människor skulle få bostad.

4.1.3 Organisationens utveckling

Den första styrelsen valdes 1972, för att sköta kooperativets mer detaljerade affärer. 3 - 4 medlemmar avgår varje halvår och kan sedan inte återväljas förrän efter sex månader. Ingen kan vara med i styrelsen mer än 18 månader i taget.

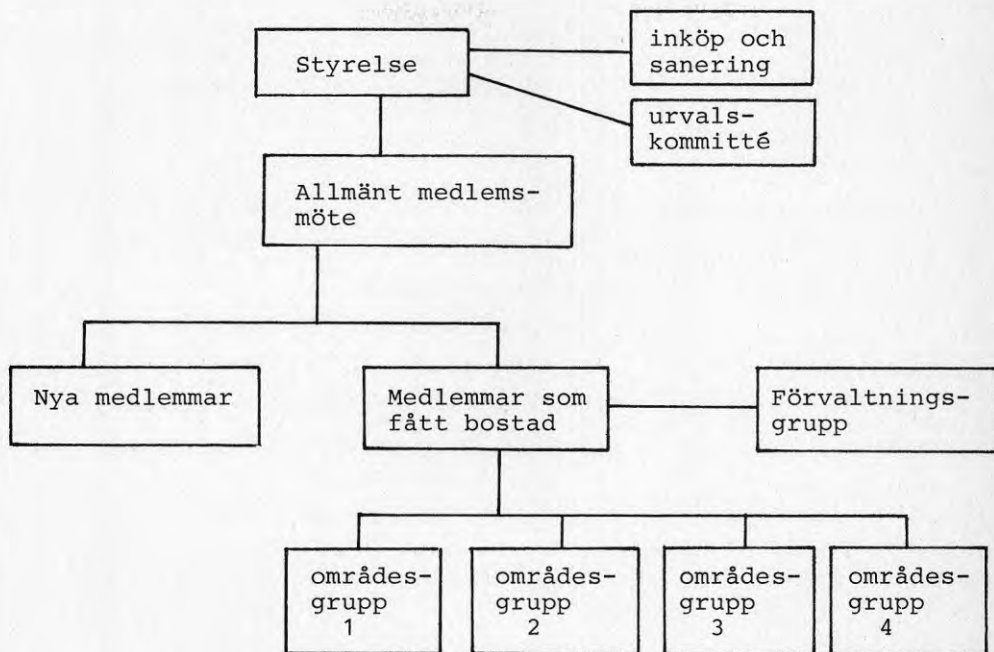
1973 bildade de första medlemmarna som fått bostad en urvalskommitté, för att välja ut efterkommande hyresgäster. Detta därför att man ville tillförsäkra sig om opartiskhet.

Senare samma år bildade de sju medlemmar som fått bostad en förvaltningskommitté. Man träffades hemma hos varandra för att diskutera igenom olika saker. Allt eftersom fler medlemmar fick bostad växte den delen av verksamheten ut. Man kunde inte längre träffas hemma hos varandra utan möten hölls i den centrala kooperativlokalen.

Men samtidigt började en tendens till bristande intresse göra sig märkbar bland de boende. Enligt en enkätundersökning, som gjordes 1976, slutade många att gå på möten, därför att man tyckte det var tråkigt och mest handlade om klagomål.

Först när man organiserat om verksamheten, så att de boende träffades i små grupper i fyra olika områden, ökade mötesdeltagandet igen. En speciell förvaltningsgrupp, bestående av tre valda representanter från varje områdesgrupp, ägnar sig nu åt speciella problem såsom buller, reparationer, eftersläpande hyror o dyl.

I samband med att Holloway blev en självständig Housing Association 1976, bildades en rådgivande grupp, bestående av sex medlemmar och tre utomstående experter för att behandla frågor avseende inköp och ombyggnad av hus.



Figur 4.1 Holloways organisation.

4.1.4 Vilka är aktiva?

Kooperativet har 12 anställda, vilka naturligtvis sköter en stor del av kooperativets uppgifter. Men man lägger också ned stor möda på att aktivera de boende.

I en omfattande intervjuundersökning som genomfördes 1978, svarade 83 % av de boende att de regelbundet går på kooperativets möten. En tredjedel av de boende lägger ned 4 timmar eller mer på kooperativet i månaden. På frågan vem som har mest inflytande - de boende eller personalen - svarade en tredjedel de boende, en tredjedel personalen och en tredjedel visste inte.

4.1.5 Medinflytande vid sanering

Hyresgästerna deltar inte individuellt i utformningen av sina framtida bostäder. Till och med målningen är

gjord när de flyttar in. De personer som jag intervjuade ansåg att detta främst berodde på kooperativets storlek. Eftersom det omfattar ett så stort område och man har så många människor som väntar på att få bostad, har man inte möjlighet att låta varje hyresgäst bestämna utformningen av bostaden i detalj. Tidigare skötte ju också Circle 33 om såväl inköp som ombyggnad av husen.

Personalen säger också att många beslut är tekniska och beroende av husets struktur. Styrelsen drar upp riktlinjer för hur ombyggnaden skall göras och sedan låter man byggarna klara resten. De säger också att så mycket kan hända från det att ett hus inköpts tills det är färdigombyggt. Folk kanske får en kommunal bostad, flyttar eller helt enkelt ändrar sig. Familjesituationen kan också ändras. Man är dock noga med att framhålla att ett kooperativ innebär mycket mer hyresgästdeltagande än t ex "Council housing". Medlemmarna känner till vad som sker och kan påverka alla beslut.

Källor, avsnitt 4.1

1. "Holloway Tenants Co-operative, five years on" av Anne Power för Holloway Tenants Co-operative 1977.
2. Intervju med John Williams, Rob Raeburn, Stan Hendrikson, John Cross.
3. Uppgifter i Co-operative Housing Agency, Directory of Housing Co-operatives.
4. "Facts and Figures about the Holloway Tenants Co-operative. A Survey of all Rehoused Members" av Anne Power för North Islington Housing Rights Project, 1979.

4.2 Quadrant Brownswood-kooperativet

4.2.1 Bakgrund

Kooperativet började 1975, via en lokal lekgrupp för barn. Mammorna träffades och samtalsämnet var ofta den dåliga bostadssituationen. En av socialarbetarna kände till Holloway-kooperativet och såg en möjlighet att starta något liknande här.

Husen kring Blackslock Road, där de flesta bodde, är i mycket dålig kondition och vanligen uppdelade på en mängd familjer. Det fanns ingen hyresgästförening eller annan organisation som kunde hjälpa hyresgästerna att få reparationer gjorda.

Kooperativet fungerade under de första sex månaderna mest som en social träffpunkt en gång i veckan. Man diskuterade gemensamma bostadsproblem och pratade om vad man skulle göra om man hade hus. Mycket av kooperativets senare policy beträffande t ex eftersläpande hyror och tilldelning av bostäder utformades under den här tiden. Socialarbetarna strukturerade diskussionen, säger en av de personer jag intervjuade,¹⁾ men medlemmarna fyllde dem med innehåll. De behövde socialarbetarnas säkerhet för att genomföra projektet. Själva skulle de aldrig ha trott att det var möjligt att de verkligen skulle komma att äga hus. Ett par av medlemmarna var också verkliga entusiaster och betydde mycket för att inspirera de andra.

1976 registrerades kooperativet som en Housing Association av Housing Corporation. Man gjorde också en överenskommelse med "North Islington and Hackney Housing Association", innebärande att NIHHA skulle vara kooperativets agent beträffande inköp av hus och därmed sammanhängande frågor. NIHHA åtog sig att lämna över tjugo bostadsenheter omedelbart till kooperativet som en start-hjälp. Kooperativet anställde nu en person, Trevor Bell, genom ett arrangemang med NIHHA.

Eftersom det inte fanns några boende, när de första lägenheterna skulle fördelas, bildade man tre olika kommittéer, för lägenheter av olika storlek.

Människor skulle vara med i en kommitté som allokerade bostäder av annan storlek än den de själva var intresserade av. Varje kommittémedlem skulle gå runt och hälsa på folk och bedöma deras bostadsbehov. Det slutgiltiga valet skulle ske vid allmänna medlemsmöten. Det här systemet var inte speciellt tillfredsställande, säger Trevor, men till slut hade i alla fall lägenheterna fördelats.

Trevors roll övergick nu alltmera till att vara "Housing Manager" d v s organisera förvaltningen av bostäder.

Vid årsskiftet 1976/1977 anställde NIHHA ytterligare

en person åt kooperativet som skulle sköta frågor beträffande sanering och handha kontakterna med Housing Corporation.

Nu fick kooperativet allt fler nya medlemmar, eftersom människor som bodde i området såg att kooperativet verkligen kunde skaffa bostäder.

I slutet av 1977 anställdes en tredje person genom ett bidrag från "Co-operative Housing Agency", för att ha hand om utbildning och medlemsfrågor.

4.2.2 Kooperativets storlek

Den ursprungliga lilla gruppen som startade kooperativt ökade snabbt till ett hundratal medlemmar. Medlems-siffran har därefter hållit sig ganska konstant på senare tid. Nya medlemmar anmäler sig visserligen hela tiden, men de som inte visar sig intresserade genom att komma på möten stryks från listan.

Tjugofyra hushåll har hittills fått bostäder genom kooperativet och man håller på att sanera ytterligare 47 lägenheter (april 1979). Under hösten 1978 började man diskutera att dela upp kooperativet i mindre grupper. Man såg Holloways utveckling och ville absolut inte bli lika stort. Samtidigt ville man ännu inte stänga medlemsskapet, eftersom det fanns så många bostadsbehövande i området. Enligt erfarenheter från andra kooperativ i området, skriver Trevor Bell i kooperativets tidning, är 50 - 80 personer en realistisk siffra för de allmänna medlemsmötena. Blir det fler deltagare har många svårt att yttra sig.

Den målsättning som kooperativet slutligen valde var två områdesgrupper med 70 boende i varje. 70 personer är också det antal boende som krävs för att kunna ha en person anställd.

4.2.3 Organisationens utveckling

Mot slutet av 1976, när kooperativet hade 25 medlemmar, bestämdes att man behövde en styrelse. Allmänna medlemsmöten som hittills hållits varje vecka började nu istället hållas var fjortonde dag, med styrelsemöten däremellan.

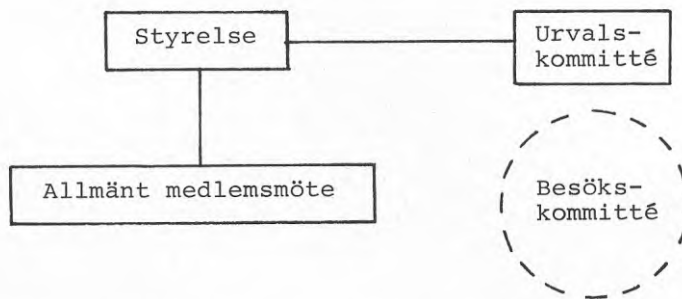
Från början diskuterades alla frågor såväl vid styrelsemötet som det allmänna medlemsmötet. Men när antalet ärenden ökade och kooperativet växte blev det för betungande och man kom överens om att delegera en del, mer detaljerade frågor, till styrelsen.

Av styrelsens 12 medlemmar, avgår en tredjedel varje halvår och kan sedan inte omväljas förrän efter sex månader. Ingen kan vara med i styrelsen mer än 18 månader i taget.

När de första hushållen hade fått bostad, kunde de bilda en urvalskommitté för att utse de efterföljande hushållen.

Kommittéen utses idag genom att fem namn lottas från en panel av boende vid varje fördelningstillfälle. Det finns också en besöksgrupp, som alla kan vara med i. Besöksgruppens medlemmar turas om att gå hem och hälsa på nya medlemmar.

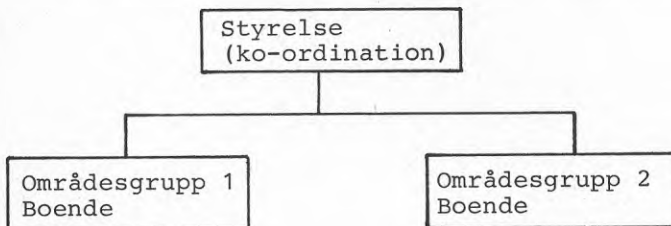
Det har föreslagits att man skulle bilda en särskild grupp för att ha hand om inköp och sanering. Detta genomfördes dock inte, eftersom många fruktade att den här gruppen i så fall skulle bli "experter" och man ville ge alla en andel i besluten.



Figur 4.2 Quadrant Brownswoods nuvarande organisation.

Ända sedan de första medlemmarna fick bostäder har man försökt arrangera separata möten för de boende, eftersom de allmänna mötena tenderar att rikta sig mer till nya medlemmar med utbildning och information.

Så småningom, när alla medlemmarna har fått bostäder, tänker man sig en organisation, bestående av två områdesgrupper av hyresgäster. Styrelsen skulle ha en ko-ordinerande funktion och det skulle inte finnas några allmänna medlemsmöten.



Figur 4.3 Quadrant Brownswoods organisation i framtiden.

4.2.4 Vilka är aktiva?

De människor, som var aktiva i början har av olika skäl hamnat mer i bakgrunden nu, säger de personer jag talat med. Man anser att systemet med roterande styrelse har haft stor betydelse för detta.

Ungefär hälften av medlemmarna (40 - 50 personer) kommer till de allmänna medlemsmötena var fjortonde dag - speciellt då de nya medlemmarna. Många av de nya medlemmarna är också aktiva i styrelsen. Vidare engagerar sig medlemmarna i besöksgruppen, med att leta efter hus som är till salu, att ordna fester o dyl.

4.2.5 Medinflytande vid sanering

I början försökte man diskutera detaljerade planer med hela medlemsmötet, men man fann att det inte fungerade att visa upp ritningar o dyl för så många. Nu har styrelsen istället hand om det mera detaljerade arbetet, men man handlar enligt riktlinjer från det allmänna medlemsmötet.

Styrelsen beslutar om hur ett hus skall byggas om med hänsyn till önskemålen från dem som står på väntelistan. Man bygger främst om till små lägenheter, eftersom det finns många små hushåll, ensamstående mödrar och andra bland Quadrant Brownswoods medlemmar.

Man har dock haft en del problem med att hålla sig inom kostnadsramarna. Bl a har kooperativet fastställt att man vill ha full centralvärme (inte standard i engelska allmännyttiga bostäder) och tillgång till trädgård för alla.

De personer jag intervjuade är eniga om att det borde vara standardkrav, snarare än kostnadsgränser för kooperativens ombyggnad.

Människorna som skall bo i de ombyggda husen, utses inte förrän ungefär sex veckor före inflyttningsdagen. De nya hyresgästerna kan välja tapeter, målning etc. (Fast i praktiken går de ofta och hälsar på byggnadsarbetarna och lyckas få många andra specialönskemål utförda.)

Det har föreslagits vid ett allmänt medlemsmöte att hyresgästerna skulle utses först och husen planeras efter deras önskemål (som i det närbelägna kooperativet Pooles Park). Detta röstades emellertid ned, eftersom medlemmarna ansåg att så mycket kan hända under tiden. Folk kanske ändrar sig, flyttar o s v.

De personer som intervjuats framhöll att det inte är nödvändigt att varje hyresgäst är med i hela beslutsprocessen. Så mycket är påverkat av olika restriktioner i alla fall. Vidare är gruppen så liten att enskilda synpunkter kommer att ha betydelse för gruppens beslut. Något som däremot är absolut nödvändigt för att det skall bli de boende och inte personer med speciell utbildning som fattar besluten är tillräcklig information.

Källor, avsnitt 4.2

1. Intervju med Trevor Bell, Steve Ross och Merwyn Jones.
2. Artikel i QB News, Oct. 1978, "How big how small? - Alternative ways in which the co-op can control its future size and shape".
3. Artikel i QB News, Dec. 1978, "A report on proposals which will affect all co-op members".
4. Uppgifter om Quadrant Brownswood i Cooperative Housing Agency "Directory of Housing Co-operatives".
5. Verksamhetsberättelse för Quadrant Brownswood 1975 - 1978.

4.2.6 Rapport från ett allmänt medlemsmöte hos
Quadrant Brownswood Tenant Co-operative

1979 05 21, kl. 19.00 - 21.30

Före mötet gavs information till 12 nya medlemmar.

Mötet hölls i en hyrd kyrkhall. Ca 50 personer var närvarande, ungefär lika många män som kvinnor, många från Irland.

Mötet började med en rapport från styrelsen. Trevor redogjorde för olika förslag beträffande uppdelningen av ett hus, som man köpt. Man diskuterade andra hus och vad som skulle göras åt olika problem, t ex fukt. En av styrelsemedlemmarna rapporterade om inköp av ett hus med existerande hyresgäster (vilka dock var intresserade av att bli medlemmar i kooperativet). Vidare berättade man om ett nytt redovisningssystem, som revisorerna föreslagit.

Därefter var det dags att arrangera för de nya medlemmarna att bli besökta. Många anmälde intresse för att gå och hälsa på de nya och man gjorde upp om tidpunkten etc.

Någon rapporterade om valet av en hyresgäst till en lägenhet som blivit vakant. Detta godkändes enhälligt.

Mötet som hittills dominerats av styrelsemedlemmar och av de anställda, började nu bli mera livligt. Många deltog i diskussionen när man berättade om den "Open Day" som anordnats av kooperativen i Islington. Detta hade varit en stor succé med 20-30 personer från varje kooperativ närvarande. Totalt hade där varit över 400 personer.

Allmän politik beträffande lägenhetsbyten diskuterades också. En mängd personer erbjöd sig att träffa arkitekterna och gå igenom vissa saker med dem på följande vecka.

Trevor påminde om "husjakten" och ett flertal människor förklarade sig villiga att hålla uppsikt efter lämpliga hus. Några medlemmar rapporterade om hus som var till salu.

Mötet avslutades med ett föredrag från "Islington Heating Action Group" om olika sätt att spara energi m m.

4.3 Fairhazel Housing Co-operative

4.3.1 Bakgrund

Fairhazel består av ett antal flerfamiljsfastigheter med 121 lägenheter i Camden (vid Finchley Road) byggda omkring 1890. Husen är byggda runt en gemensam trädgård. De ägdes och förvaltades fram till andra världskriget av ett familjeföretag. De underhölls väl och inga klagomål förekom från hyresgästerna. Efter kriget började dock fastigheterna förfalla och många av de stora lägenheterna byggdes slarvigt om till mindre. Vatten och avlopp fungerade dåligt, taken läckte etc. I slutet på sextiotalet köptes fastigheterna av ägarfamiljens advokat och såldes sedan vidare till ett annat fastighetsföretag. Nu började spekulationskarusellen. Under åren 1970-1972 bytte husen ägare fyra gånger allt under det att de förföll alltmer.

1972 bildade de boende en hyresgästförening, som hade till målsättning att försöka få reparationer utförda och protestera mot det sätt på vilket fastigheterna användes för spekulation. 1973 bad man Camden Council att köpa husen. Kommunen var villig att göra detta, men fick nej från DOE. Monica Ferman, som var en av de aktiva i hyresgästföreningen, hade hört Reg Fresson, dåvarande bostadsminister tala om kooperativ och tänkte att det kanske kunde vara något för Fairhazel. Så i början av 1975, innan den nya lagstiftningen ännu kommit i tryck, höll föreningen tre stora möten i syfte att ombildas till ett kooperativ. Man skaffade fram litteratur och bjöd bl a in Harold Campbell, ordförande i utredningen om kooperativ, för att informera medlemmarna.

I mars 1975 hölls ett möte med DOE, där föreningens ekonomiska plan granskades och en månad senare fick de slutligt godkännande.

Ägaren, som var på väg att gå i konkurs, var villig att sälja och man fick ett 100 %-igt lån från Camden Council.

I början av 1976, påbörjades saneringen, berättar Monica Ferman. Man fick gå sakta fram i början och lära sig hur man skulle handskas med problemen, allteftersom de uppstod. Det fanns en del tomma lägenheter, vilka först rustades upp, för att användas som tillfälliga evakueringslägenheter. Nu är kooperativet helt dominerat av saneringsprocessens olika faser och man försöker bara se till att allt sker på det sätt som hyresgästerna önskar och att det inte blir för många förse-ningar. Saneringen genomförs trappuppgångsvis och de boende får flytta ifrån sina lägenheter under ungefär ett halvår. Kooperativet är anslutet till SOLON, ett "sekundärkooperativ", varifrån man köper en hel del service och konsulttjänster.

4.3.2 Kooperativets storlek

Kooperativet består av 121 lägenheter, vilket man tycker är tillräckligt stort. Eventuellt kommer ett par intilliggande fastigheter att köpas, men man vill maximalt ha 150 hushåll. Om kooperativet skulle bli större, säger man, skulle det bli för opersonligt. Nu känner alla varandra och man är en väl sammanhållen enhet. Det är i stort sett samma personer som bor i kooperativet nu, som vid starten.

4.3.3 Organisationens utveckling

Kooperativet fastställde sin organisation när det startades 1975 och den har inte förändrats mycket sedan dess. Det var de ursprungliga initiativtagarna som föreslog hur kooperativet skulle organiseras. Grunden var National Federation of Housing Associations modellregler, men man gjorde vissa ändringar. Bl a inskränktes styrelsens makt i förhållande till det allmänna medlemsmötet. Man har delat upp kooperativet i fyra "mini-kooperativ" (ett för varje huskropp) och har en styrelse, som består av två representanter för varje mini-kooperativ. Styrelsen, som sammanträder varannan vecka, är ansvarig för alla viktigare policy-beslut, men man handlar enligt rekommendation från sju arbetsgrupper. Arbetsgrupperna är:

- Konstitution och regler.
- Byggnaderna och därmed sammanhängande arbete (buildings and works).
- Finansiering och budget.
- Flyttningar och nominering av hyresgäster.
- Inneboende och delade lägenheter.
- Gemensamma utrymmen.
- Trädgårdar.

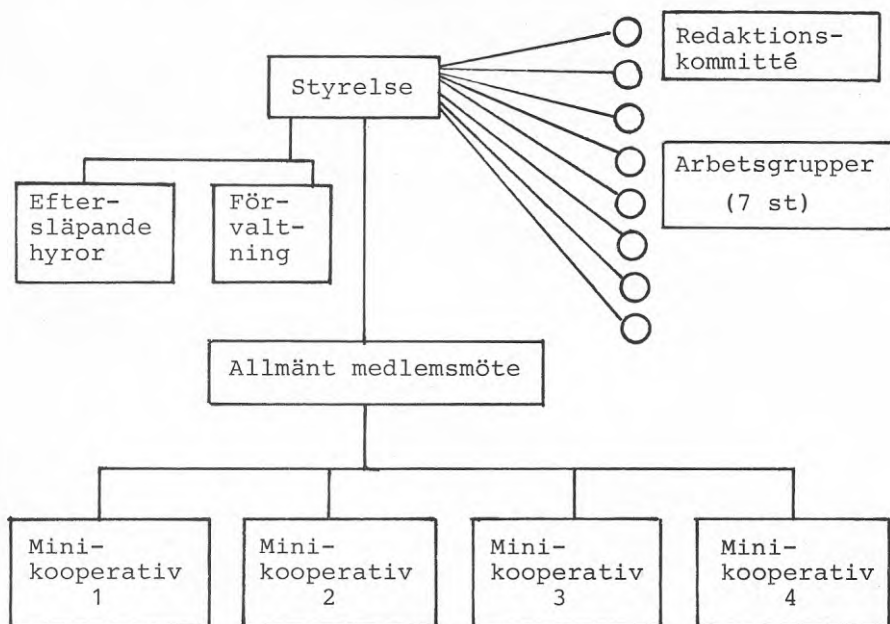
Det finns också kommittéer som sorterar under styrelsen, för eftersläpande hyror och förvaltning. Varje mini-kooperativ skall ha åtminstone en representant i var och en av arbetsgrupperna. Medlemmarna ställer frivilligt upp och vem som helst kan vara med (såvida man inte är part i målet i någon fråga som diskuteras).

Såväl arbetsgrupperna som minikooperativen har möten ungefär varannan vecka och man träffas hemma hos varandra.

Det allmänna medlemsmötet skall enligt reglerna hållas minst tre gånger om året men i praktiken träffas man ca 5 - 6 gånger per år, när viktigare frågor uppstår som behöver diskuteras av alla medlemmar.

Vidare har kooperativet en egen tidning "Fairhazel

Fortnightly" som skrivs och publiceras av medlemmarna. Där varvas bostadspolitik och information i tekniska frågor med lokalt skvaller, kåserier och annat.



Figur 4.4 Fairhazels organisation.

4.3.4 Vilka är aktiva?

Monica Ferman uppskattar att ca en fjärdedel av medlemmarna är mycket aktiva, d v s lägger ned stort arbete i kommittéer och arbetsgrupper. Ytterligare ca 50 % är relativt aktiva, d v s kommer på möten och vet vilka frågor som diskuteras. Den resterande fjärdedelen är inte intresserade, trots kooperativets försök att engagera dem. Man gick med, eftersom kooperativet fanns där och köpte lägenheterna, men man är inte beredd att ta någon aktiv del.

4.3.5 Medinflytande vid sanering

De boende kan individuellt bestämma över de flesta detaljer i sina lägenheter. De talar direkt med arkitekterna om hur de vill att deras lägenheter skall se ut. Det finns också en speciell "Housing Liason Officer" (anställd genom SOLON), som hjälper till med kontakter mellan arkitekten och de boende.

De boende kan avgöra om de t ex vill ändra lägenheternas

planlösning, hur köket skall utformas, färgsättning etc. Fairhazel bytte arkitektfirma en gång och man är nu mycket nöjda med det sätt på vilket arbetet utförs. Man är särskilt noga med att bevara de speciella detaljer som finns i de här lägenheterna (stuckatur, mosaikfönster, enorma öppna spisar m m).

Naturligtvis är man liksom andra kooperativ bundna av DOE's "cost limits". Man hade t ex inte möjlighet att installera centralvärme i alla rum. Hissar ville man inte ha. Det skulle ha blivit både dyrt och bullrigt. Istället ordnas så att de äldre människor som inte kan gå i trappor får flytta till en lägenhet i bottenplanet. Detta har hittills inte varit något problem.

Kooperativet har fört en lång, och slutligen framgångsrik kamp, mot de höga hyror, som hyresinspektorn ville introducera efter saneringen. Fairhazel framhöll vikten av låga hyror så att kooperativet även i fortsättningen kunde ha en socialt blandad struktur och att ingen skulle behöva flytta p g a de höga hyrorna.

Källor, avsnitt 4.3

1. Intervju med Monica Ferman, kooperativets sekreterare samt Kirsten Holdsworth, Housing Liason Worker från SOLON.
2. Rules of Fairhazel Co-operative Ltd (Model Co-op 1975).
3. Uppgifter om Fairhazel i "Directory of Housing Co-operatives", CHA 1978.
4. Uppgifter i Mark Phillips "Streets Ahead - Impressions from a survey of tenants co-operatives", Dame Colet House 1977.
5. Fairhazel Co-operative Ltd "The way it works" (faktablad utgivet av kooperativet).
6. Ett antal nummer av "Fairhazel Fortnightly".

4.3.6 Rapport från ett möte i "Buildings and Works", Fairhazel

1979 04 12, kl. 20.00 - 22.30

Buildings and Works är den arbetsgrupp, som utfärdar rekommendationer beträffande saneringsprogrammet. Ungefär fjorton personer i olika åldrar var närvarande samt de två anställda från SOLON. Samtliga personer yttrade sig, även om vissa mer försiktigt i form av frågor o dyl.

Dagordningen gick igenom punkt för punkt, med långa diskussioner avseende varje detalj. Arkitekten fick förklara många punkter. Den enda gång, debatten blev lite mer hetsig, var när någon anmärkte att det var onödigt mycket arbete att först diskutera alla frågor i arbetsgruppen, varefter styrelsen skulle diskutera det hela en gång till innan man fattade beslut. Varför kan inte vi lika väl fatta besluten, undrade han.

Kooperativets "housing manager" förklarade att styrelsen är juridiskt ansvarig och därför måste vara insatt i allt som beslutas. Men i de flesta fall handlar man efter arbetsgruppernas rekommendationer, framhöll han så arbetsgruppernas arbete är inte på något sätt bortkastat.

Arkitekten avlade en kort rapport om det stadium saneringsprocessen befinner sig i nu. Varje punkt diskuterades ingående. Deltagarna kom med förslag och åtog sig olika uppgifter. Man diskuterade också problem, beträffande enskilda lägenheter.

Ett planeringsmöte åsattes till en vecka senare samt ordinarie "Buildings and Works" möte fjorton dagar senare.

4.3.7 Intervjuer med några boende i Fairhazel

Ett par intervjuer med boende i Fairhazel utfördes också. Samtliga personer jag pratade med hade bott i Fairhazel långt innan det blev bestämt att ett kooperativ skulle bildas. Speciellt uppskattade man den låga hyran och trivdes i området som sådant. Flera ger dock exempel på hur besvärligt, man hade det med de olika hyresvärdarna på senare tid.

Alla personer (utom en, som tyckte att det borde vara mindre) tyckte att kooperativet var lagom stort. Att det skulle bli större kunde man absolut inte tänka sig.

Man var också i allmänhet nöjda med organisationen. En äldre dam sade: "Mini-kooperativen är så bra. Jag och min man går på alla möten och vår dotter skriver lite i tidningen. Men kooperativet är roligt också! Innan kooperativet startade kände inte människorna här varandra. Nu går alla ut och in hos varandra och hälsar på. Och vi har haft loppmarknader och grillfester i den gemensamma trädgården. Människor hjälper varandra och kooperativet har fört samman alla unga och gamla."

Men en annan av de intervjuade sade: "Teoretiskt sett är kooperativet mycket väl organiserat med sina mini-kooperativ och allmänna möten. Men i praktiken har deltagandet sjunkit, sedan människor kommit i ordning. Kooperativet drivs i verkligheten av en handfull entusiaster och de boende i allmänhet ser bara till att de är säkra och att saker görs för dem."

De boende berättar om sina kontakter med arkitekten och om hur de kunnat vara med och planera allting. Något som de är mycket nöjda med.

En källa till besvikelse var dock centralvärmen. Kooperativet hade inte råd att sätta in element annat än i hall och vardagsrum. De boende skulle kunna få element insatta i sovrummen till en kostnad av £ 50 per element. Men så gick priserna upp till närmare £ 200, vilket medförde att många tvingades avstå.

4.4 Stephen and Matilda

4.4.1 Bakgrund

Namnet Stephen and Matilda kommer ifrån två femvåningshus, byggda runt en asfaltgård, Stephen House (numera rivet) och Matilda House. Husen som är i Greater London Councils ägo, byggdes 1937.¹⁾ Från början fanns där 167 lägenheter, vars storlek varierade från ettor till sexrumslägenheter.

Stephen and Matilda ligger i Londons "Docklands" inte långt från Tower Bridge. Området är hårt nedslitet, men omfattande stadsförnyelse pågår runt omkring. Bl a ligger här den nyuppförda "St. Catherines Dock" med sina hotell, restauranger och småbåtshamn.

"Stephen House" ansågs ligga i vägen för ett nytt projekt och revs i början av sjuttioalet. För "Matilda House" planerades en omfattande sanering med bl a lägenhetssammanslagning. Hyresgästerna evakuerades till andra bostäder av GLC. Ingen av dem bor nu kvar. Huset stod tomt en längre tid och förföll alltmer. Det blev också föremål för en omfattande vandalisering.

I området fanns en grupp personer, som reagerade mot att huset stod tomt, trots den stora bostadsbristen och de många hemlösa i Tower Hamlets. Det var personer från Dame Colet House (ett s k "law centre", dit kommunens invånare kan vända sig för hjälp i olika frågor), aktiva "squattingorganisationer" m fl.²⁾

I april 1975 bildade man en "steering committee", en styrgrupp, som utarbetade ett förslag för hur fastigheterna skulle kunna användas och rustas upp. Gruppen bestod av representanter från lokala hyresgästföreningar, fackföreningar och andra organisationer som var verksamma inom området.

Styrgruppen åtog sig att skriva ett förslag till diskussion med GLC, att kalla till ett möte i Stepney och presentera GLC's gensvar, samt att därefter upplösas för att ge tillfälle till val av en representativ grupp. I praktiken visade få människor i området något större intresse för mötena, så den provisoriska styrgruppen omvaldes med bara ett par förändringar och verkade fram till augusti 1976, när den första riktiga styrelsen valdes.

Redan i maj 1975 kom man överens med GLC om att bilda ett förvaltningskooperativ i Matilda House, men detaljförhandlingarna drog sedan ut på tiden. En av stöttestenarna var kooperativets juridiska status. Initiativtagarna till kooperativet var inte intresserade av att överta äganderätten till husen utan tyckte att det skulle vara kvar i kommunal ägo. Man ville inte heller ha en konstitution med alltför detaljerade regler. Därför valde man så småningom att bli en s k "Board of Trustees", bl a därför att det allmänna mötet där har den avgörande beslutsrätten.

Reglerna är inte så detaljerade, vilket gav kooperativet betydligt mera frihet att på ett flexibelt sätt låta en organisationsform växa fram. En annan orsak till att förhandlingarna tog lång tid var att det här var GLC's första förvaltningskooperativ och man ville utarbeta en metod som sedan kunde tillämpas för efterföljande kooperativ.

Avtalet med GLC innebar i stort att GLC behåller äganderätten till fastigheten, men att kooperativet ansvarar för förvaltningen. GLC har rätt till observation och information samt fastställer hyrorna och nivån för kooperativets anslag till förvaltningsomkostnader. GLC sätter en minimistandard som måste åstadkommas men har åtagit sig att först göra bostäderna "vind och vattentäta". Kooperativet är kollektivt en av GLC's hyresgäster och man hyr sedan i sin tur ut till medlemmarna.

Urval av hyresgäster

Valet av hyresgäster ålades en speciell kommitté. De första tjugo som valdes var s k portvaktshushåll, som skulle bo där för att förhindra ytterligare förfall och vandalisering.

Vid valet av hyresgäster är man noga med att ta in personer med anknytning till Tower Hamlets och som kan visa att de förstår vad som krävs i form av deltagande och engagemang. De blivande medlemmarna deltar i möten och arbetsgrupper under tre månader, innan kooperativet slutgiltigt bestämmer om de skall antas.³⁾

Alla medlemmar i kooperativet förväntas komma regelbundet på mötena och bidra med 4 - 6 (ursprungligen 8) timmars arbete per vecka i någon av arbetsgrupperna.

4.4.2 Kooperativets storlek

Det finns nu 133 lägenheter i huset, vilka nu så gott som samtliga är uthyrda. Det finns inga planer på att utvidga kooperativet utöver detta genom att skaffa fler fastigheter. Man anser att 133 hushåll är en lagom grupp för att kunna genomföra de saker man vill och ge utrymme för olika intresseriktningar.

4.4.3 Organisationens utveckling

Styrelsens roll

Idéerna om hur organisationen skulle utformas har varierat en del över tiden. Till en början tänkte man sig att styrelsens roll alltmer skulle minska till att enbart sköta kontakter med utomstående organisationer, ko-ordinera trappuppgångsaktiviteter och sköta för-

handlingarna med GLC. Men i den styrelse som så småningom valdes hade många anknytning till fackföreningsrörelsen. Man var van vid en mera strikt styrning med betoning på ledarskap och motsatte sig idén om att styrelsen endast skulle ha ko-ordinerande funktion. Styrelsen, som har 15 medlemmar, träffas en gång i veckan för att följa upp olika frågor.

Det allmänna medlemsmötet

Det allmänna medlemsmötet måste äga rum minst två gånger om året, för att välja nya styrelseledamöter. En tredjedel av styrelsen avgår varje gång och kan inte omväljas förrän efter sex månader.

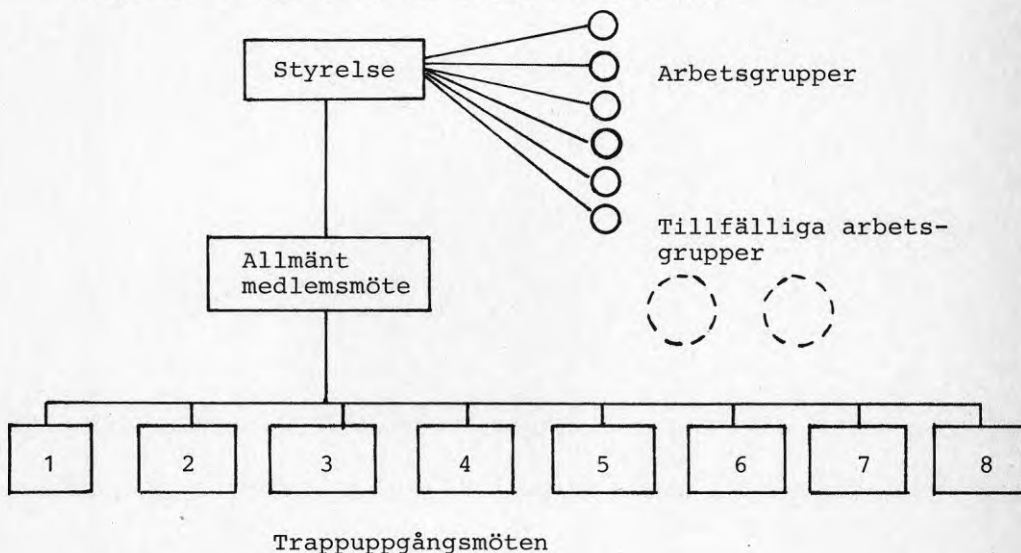
Det allmänna mötet skall sedan delegera funktioner till de åtta trappuppgångsgrupperna.

Trappuppgångsmöten

Trappuppgångsmöten hålls var fjortonde dag hemma hos varandra och är enligt Mark Phillips mycket välbesökta. De flesta finner det lättare att prata i en liten grupp, säger han.

Arbetsgrupperna

Det finns arbetsgrupper för finansiering, gemensam utrustning, planering, byggnadsarbete, hyresgästurval, och fördelning av lägenheter. Dessutom sätter man upp tillfälliga kommittéer för att t ex ordna fester, omvärdera urvalskriterier, göra arbetsbeskrivningar, producera flygblad m m. En person kan inte samtidigt vara med i styrelsen och någon arbetsgrupp.



Figur 4.5 Stephen och Matildas organisation.

4.4.4 Deltagande i saneringen

De boende utför en stor del av saneringen själva. Man är indelade i arbetslag för olika uppgifter. Vissa uppgifter kontrakteras ut till GLC. De boende avgör hur de vill utforma sina lägenheter. Om de vill förändra lägenhetens planlösning måste de dock ta kontakt med styrelsen. Genom att göra så mycket själva sparar man pengar som sedan kan användas till andra förbättringar som hyresgästerna önskar.

Källor, avsnitt 4.4

1. Mark Phillips "Streets Ahead - Impressions from a survey of tenants co-operatives", Dame Colet House 1977.
2. Mark Phillips "Homelessness and Tenants' Control", Struggles for Council housing in Tower Hamlets 1974-1976, Dame Colet House 1977.
3. Intervju med Mark Phillips.

4.5 Kooperativen i Liverpool - exemplet NHS

4.5.1 Något om Liverpool 8

Kooperativen i Liverpool är främst belägna i det distrikt, som benämns Liverpool 8. Bostadssituationen i Liverpool är på många sätt annorlunda än i London. Det råder ingen direkt bostadsbrist, utan problemet ligger främst i bostadsbeståndets dåliga kondition.

Liverpool som helhet är präglad av mycket hög arbetslöshet sedan många av de traditionella industrierna måst lägga ned. Men fattigdom och arbetslöshet är kanske värst just i Liverpool 8. Många hus står tomma med gapande fönster, andra åter är bebodda men har inte underhållits på många år.

På sina håll har hus rivits, men ingenting har kommit i dess ställe.

De flesta husen här är trevåningsradhus från mitten av 1800-talet, varav många har delats upp i mindre lägenheter. Det finns också en del småradhus av "two-up-two-down" typen.

4.5.2 Bakgrund

Granby och Canning

Granbykooperativet startades redan 1971 av Dan Simpson i samband med ett SHELTER-projekt¹⁾ Projektet (SNAP) syftade till att öka boendeflytandet över saneringen i området. En grupp hyresgäster fann att den enda möjlighet att få någon sanering utförd var att själva ta över husen. Både "par-value modellen" och co-ownership" diskuterades. Men eftersom få av de boende i området skulle haft råd med hyrorna i co-ownership, bestämde sig för att bilda ett par-value kooperativ. Granby fick hjälp och stöd från SHELTER och började köpa hus. Tillväxten var ganska ojämn, skriver Mike Kinghan i sin analys av Liverpoolkooperativen,¹⁾ men under 1972 lyckades man köpa en hel del fastigheter.

1972 startades ett annat kooperativ i närheten. Kommunen hade bildat enskilda "General Improvement Area" och hörde sig för om Granby var intresserade att bilda ett kooperativ där. Granbykooperativet nekade med motiveringen att ett kooperativ måste bildas av de boende själva. Men man intresserade i alla fall sju personer i området för för projektet och så bildades Canningkooperativet.

4.5.3 Kooperativen och NHS

1973 beslöt Granby och Canning att gemensamt bilda en serviceorganisation. Organisationen "Neighbourhood Housing Services" (NHS) hade till en början bara en

¹⁾

SHELTER är en organisation som verkar för bättre bostäder och hjälp åt hemlösa.

arkitekt och en sekreterare anställd.

Under 1974 konsoliderades organisationen. Fler personer anställdes och initiativtagaren Dan Simpson försvann alltmer i bakgrunden.²⁾

Under åren 1975-1977 expanderade NHS hastigt. Flera kooperativ anslöt sig och NHS inköpte också 500 fastigheter, när en privat hyresvärd gick i konkurs. Detta innebar att man fick gå ifrån den tidigare policyn att inte utifrån initiera några kooperativ.

Granby och Canning var nu bara en liten del av NHS verksamhet. Canning hade alltid förhållit sig relativt självständigt gentemot NHS. Man hade ett eget kontor och skötte sin egen bokföring. Granby, däremot blev alltmer beroende av NHS.

Detta ledde till vissa problem när NHS senare råkade in i en ekonomisk kris. NHS hade kraftigt utökat sin personal i samband med köpet av de 500 fastigheterna. Köpet skedde i samarbete med en annan organisation, men man bestämde sig snart för att dela upp fastigheterna mellan sig. All personal stannade dock kvar hos NHS. NHS experimenterade vid den här tidpunkten med vad man kallade "interndemokrati", d v s alla skulle göra allting. Kooperativens finanser särskiljdes inte heller klart i NHS redovisning.

Resultatet blev kaotiskt. De ingående kooperativen var inte starka nog för att kunna kontrollera en så här löst sammanhållen organisation, säger Tom Clay.³⁾ Till slut ingrep Housing Corporation och framtvingade en genomgående omorganisation, en minskning av personalen samt ett förändrat redovisningssystem.

4.5.4 Kooperativens storlek

När Granby 1976 hade 70 bostäder, beslöt man att dela upp kooperativet, för att undvika att det skulle bli för stort. Ett par gator med små radhus, särskiljdes därför från organisationen och kooperativet "The Alt" bildades.⁴⁾

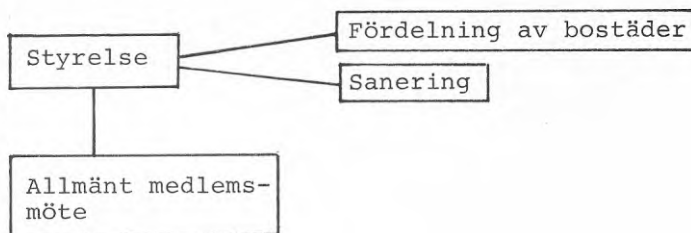
Granby har nu 79 medlemmar, varav 52 har fått bostäder. The Alt har 135 medlemmar, 85 har fått bostäder.

Även Canning har beslutat att dela upp kooperativet. I oktober 1977, bildades Catherine-kooperativet i en del av Cannings fastigheter. Canning har nu 150 medlemmar, varav 78 fått bostad. Catherine har 50 medlemmar, varav 25 fått bostad.⁵⁾

4.5.5 Organisation Granby och Canning

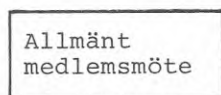
Granby: Allmänna medlemsmöten hålls var fjortonde dag, där alla frågor diskuteras och beslut fattas. Man har

en styrelse, men den träffas mindre ofta. Det finns vidare speciella kommittéer för allokering av bostäder samt sanering. Förvaltningen sköts av NHS.



Figur 4.6 Granbys organisation.

Canning: Alla frågor avgörs vid det allmänna medlemsmötet varje vecka. En styrelse finns visserligen utsedd av formella skäl, men den sammanträder aldrig. Ibland bildas tillfälliga arbetsgrupper för särskilda uppgifter.



Figur 4.7 Cannings organisation.

4.5.6 Vilka är aktiva?

Granby har haft en del problem med medlemsaktiviteten. Man har blivit mycket beroende av NHS som sköter de flesta uppgifter. Kooperativet drivs i realiteten av en handfull medlemmar, men det stora flertalet medlemmar är inte intresserade. Mike Kinghan tror att detta mycket beror på att kooperativet misslyckades med att utbilda och engagera medlemmarna redan från starten. Man hade en helt öppen medlemspolitik, utan någon kontroll av att medlemmarna verkligen förstod vad ett kooperativ innebar. Vidare köpte man, särskilt i början, många hus med existerande hyresgäster och dessa har aldrig riktigt kommit in i verksamheten. Kooperativet betraktas ofta som "den nye hyresvärderna".

The Alt har sina speciella problem, eftersom de som bor i de små husen antingen är mycket gamla människor, som haft svårt att engagera sig, eller unga par som bara stannat en kort tid.⁶⁾

I Canning är medlemsaktiviteten betydligt högre. Medlemmarna utför på sin fritid många av de uppgifter som Granby anlitar NHS för.

Både Cannings och Catherines möten brukar samla ett

tjugotal deltagare. Det är samma antal som innan kooperativet splittrades upp. Medlemsaktiviteten har således fördubblats genom uppdelningen, säger Dave Hunter, kooperativets sekreterare. Men, säger han, "djungeltelegraf" gör att även de som inte kommer på mötena är väl medvetna om vad som avhandlats.⁷⁾

4.5.7 Medinflytande vid sanering

NHS har hand om saneringen för samtliga kooperativ, så proceduren går till på liknande sätt.

Om det redan finns hyresgäster i huset rådfrågas de först. Annars fattar kooperativen beslut om hur husen skall delas upp, i enlighet med önskemålen från dem som står på väntelistan innan man beslutar om tilldelningen av bostäder. De blivande hyresgästerna konsulteras om hur de vill utforma lägenheternas planlösning, kökets utformning, färgsättning m m.

Tom Clay påpekar hur viktigt det är att människor förstår den process enligt vilken beslut blir slutgiltiga. Den bästa metoden säger han, är att förevisa andra hus, snarare än ritningar. Dave Hunter säger att man försöker ta hänsyn till alla önskemål. Det finns visserligen tekniska restriktioner, för vad som går att göra, men vi har säkert kommit fram med 50 olika utföranden inom ramen för en standardsanering, säger han. Kostnadsgränserna har inte varit något större problem i Liverpool.

Källor, avsnitt 4.5

1. Kinghan, M., Mc Cabe, M., 1978, Housing and Co-operation in Liverpool, Some Early Experiments in a New Form of Tenure.
2. Intervju med personer vid NHS; Colin Watts, Terry O'Reilly, Alan Hamed.
3. Intervju med Tom Clay, arkitekt för NHS under många år, numera verksam på "Merseyside Improved Housing".
4. Mike Kinghan.
5. Uppgifter i Co-operative Housing Agency 1978, Directory of Housing Co-operatives.
6. Intervju med Mr Garrick, ordförande i "The Alt".
7. Intervju med Dave Hunter, sekreterare i Canning. Arbetar som arkitekt på NHS.

4.5.8 Rapport från ett möte hos Canning-kooperativet,
Liverpool

1979 05 09

Tjugotvå personer var närvarande vid mötet som hölls på kooperativets kontor. Mötet var livligt och så gott som alla yttrade sig åtminstone någon gång.

Dave Hunter, kooperativets sekreterare (och även arkitekt åt NHS) fick vid ett flertal tillfällen gå in och medla, svara på frågor, komma med konstruktiva förslag etc.

Flera personer var där för första gången och fick en "sponsor", en person som åtog sig att berätta och förklara mer om kooperativet för dem.

Man diskuterade olika detaljer beträffande saneringar, hyreskontrakt, uppvärmning m m.

En livlig debatt föranleddes av att ordföranden för dagen hävdade att hon ville kallas för chairperson istället för chairman.

Någon åtog sig att skriva protokoll och en ordförande till nästa veckas möte utsågs.

4.6 Lister

4.6.1 Kooperativets bakgrund

Lister består av ett kvarter med ca 100 bostadsenheter i centrala Edinburgh. Husen som är byggda år 1815 - 1832 är omgivna av olika utbildningsinstitutioner.

Fastigheterna köptes i början av 1900-talet av "Lister Memorial Fund" i avsikt att de skulle rivras för att ge plats för ett medicinskt forskningsinstitut. När Edinburgh University tog över byggnaderna 1965, bestämdes att "Lister Memorial Institute" skulle förläggas någon annanstans. Istället avsåg man att bygga en tandläkarhögskola på tomten. Eftersom husen skulle rivras, underhölls de inte i någon nämnvärd utsträckning. Trappor målades inte, vattencisterner läckte, avlopp rensades inte... Samtidigt började den ursprungliga arbetarklassgemenskapen upplösas. De yngre flyttade därifrån till nyare lägenheter i Edinburghs förorter. Kvar blev de äldre och lägenheter förblev ofta tomma när någon dog, vilket bidrog till vandallisering och ökat förfall. Samtidigt flyttade det in en del studenter och lärare från Edinburghs universitet. Dessa kom att bilda kärntruppen i den hyresgästförening som bildades 1969/70 för att protestera mot rivningsplanerna.

I juli 1973 beslöt Edinburgh City Council, efter trägen uppvaktning från hyresgästerna, att inte ge byggnadslov till den planerade tandläkarhögskolan. Kvarteret skulle även i fortsättningen förbli bostadsområde.

När universitetet inte fick byggnadslov, ville man sälja fastigheterna. Hyresgästföreningen började nu göra upp planer för att köpa huset genom att ombildas till någon form av Housing Association. Även "Edinvar", en lokalt verksam Housing Association, var intresserad av att köpa fastigheterna.

Housing Corporation rekommenderade hyresgästföreningen att samarbeta med Edinvar. Efter en hel del förhandlingar enades man om en lösning, som gick ut på att Edinvar skulle köpa fastigheterna samt överföra dem till ett boendekooperativ. Kooperativet skulle sedan anlita Edinvar för en del förvaltningsfunktioner.

I juli 1976, registrerades Lister av Housing Corporation som Skottlands första boendekooperativ. Ett genomgripande saneringsprogram sattes nu igång. Saneringen genomfördes trappuppvis. Man började med att rusta upp sex tomma lägenheter till evakueringslägenheter och genomför nu en rullande sanering.¹⁾

4.6.2 Kooperativets storlek

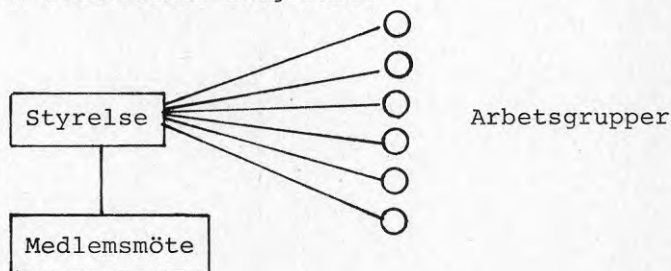
Lister har 128 medlemmar, varav samtliga har bostad i kooperativet.²⁾ Det föreligger inga planer på att ut-

vidga verksamheten.

4.6.3 Organisationens utveckling

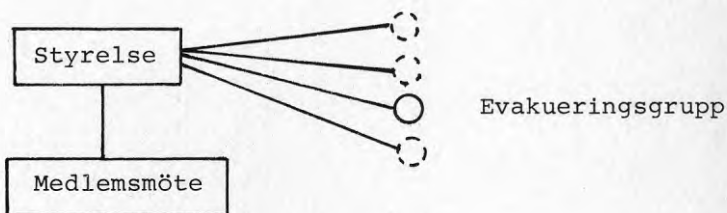
Jane Brook beskriver i sin analys av Lister en organisation med, förutom medlemsmöte och styrelse, sex olika arbetsgrupper.

Det fanns grupper som sysslade med: eftersläpande hyror, sanering, tekniska frågor, hyreskontrakten, evakuering och samordning. I grupperna ingick både hyresgästrepresenteranter och utomstående rådgivare.³⁾



Figur 4.8 Listers ursprungliga organisation.

Arbetsgrupperna har dock upplösts i stor utsträckning, säger Neil McInnes, kooperativets ende anställda.⁴⁾ Kvar finns egentligen bara evakueringsgruppen. Allmänt medlemsmöte hålls nu bara var tredje månad, ibland så sällan som var 4 - 5:e månad. De flesta besluten tas av styrelsen, som sammanträder var fjortonde dag.



Figur 4.9 Listers nuvarande organisation.

4.6.4 Vilka är aktiva?

Några av personerna från universitetet som hade flyttat in, hade mycket goda kunskaper i bostadsfrågor, samt erfarenheter av att förhandla med institutioner av universitetets typ, berättar Neil. Det fanns också en stark känsla bland de nyinflyttade av att något borde, och kunde göras, för att komma tillrätta med kvarterets problem. De här personerna betydde oerhört mycket för att få kooperativets organisation att fungera.

Nu hände det sig så att några av de mest aktiva flyttade just som Neil anställdes. Många betraktade därför Neil som ett slags ersättare och förväntade sig att han skulle ta det mesta ansvaret. Situationen hade kanske varit annorlunda, säger han, om det varit en tid däremellan, så att medlemmarna tvingats ta mera ansvar själva.

Jane Brooke skriver, beträffande deltagandet från de boende, att kooperativets bakgrund har haft stor betydelse för den senare utvecklingen.

De boende kom inte till kooperativet, därför att de var intresserade av den kooperativa boendeformen som sådan. Syftet var mer pragmatiskt. Man ville få till stånd en sanering. Samtidigt innebar kampen mot rivningen av husen att hyresgästerna slöt sig samman och bildade en enhet. Man hade också ett starkt ledarskap.

Men Jane Brooke pekar också på risken att för att människor skall förlora intresset, när problemen har lösts och husen väl är sanerade. När man inte längre har någon "gemensam fiende", blir det kanske svårare att hålla ihop, skriver hon.

Nu, säger Neil McInnes, har kooperativet ofta problem med närvaron på de allmänna medlemsmötena. Neil anser att detta delvis kan förklaras av bristen på kommunikation inom kvarteret och bristen på resurser för att utveckla kooperativet som en organisation. Den senaste riktiga tidningen⁵⁾ kom ut för ett år sedan. Neil höll den igång ett tag. så övertog en av medlemmarna ansvaret ett tag, varefter hon inte hade tid längre. Neil pekar på bristen på grundläggande information och säger att det är så lätt att missförstånd uppstår, beträffande varför vissa saker görs.

Han skulle önska att ytterligare två personer kunde anställas. En skulle ha hand om organisationsuppbyggnaden, hjälpa till att utbilda medlemmarna etc, den andre skulle ha hand om förvaltning och administration. Detta skulle ge Neil, möjligheter att koncentrera sig på uppgifter som sammanhänger med saneringen.

4.6.5 Medinflytande vid sanering

Ursprungligen ägnade sig den speciella saneringsgruppen åt frågor beträffande saneringen, men nu har styrelsen övertagit det mesta ansvaret. Större och viktigare frågor hänvisas till det allmänna medlemsmötet.

På de enskilda hushållens nivå, kan de boende bestämma över saker som färgsättning, hur köksenheter skall placeras etc. Om de vill ha några större ändringar utöver vad som planerats, får de betala för det själva.

Neil kallar till samrådsmöte trappuppgångsvis, när det är dags för sanering. Människor som inte kan komma söker han upp individuellt.

Det kan dock vara svårt för de boende att inse ordningsföljden av beslut och svårigheten att ändra sig när beslut väl är fattade. Det är härvidlag, som det skulle vara så värdefullt att ha en person anställd för att grundläggande informera och utbilda de boende i sådana frågor, framhåller han.

Källor, avsnitt 4.6

1. Lister - A Brief History.
2. Uppgifter i Co-operative Housing Agency 1978, Directory of Housing Co-operatives.
3. Brook, J., 1978, Housing Co-operatives, An assessment based on the Lister Co-operative and its context. M. Phil. Urban Design and Regional Planning, University of Edinburgh.
4. Intervju med Neil McInnes.
5. Lister - Newsletter.

5. SLUTSATSER

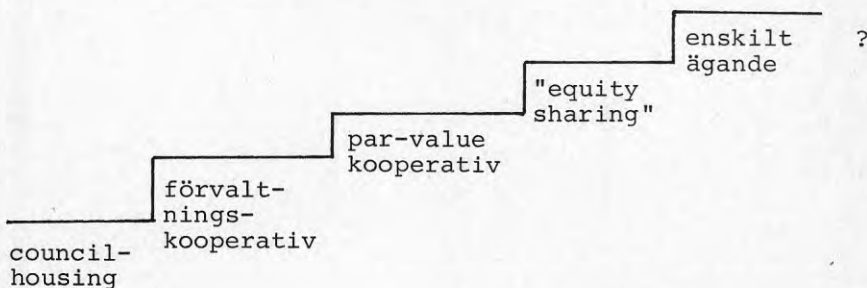
5.1 Den allmänna bakgrundens betydelse

De typer av kooperativ, som växt fram i Storbritannien under de senaste åren är i mycket ett resultat av den lagstiftning och det allmänt kooperativ-vänliga klimat som förevarit. Insatserna på saneringens område har också påverkats i hög grad av en bostadspolitik, som nu mera går ut på att sanera, där det överhuvudtaget är möjligt och motverka rivning.

Samtidigt har England ett enormt bostadsproblem med den mycket stora mängden gamla och vanvårdade hus, som kommer att förfalla helt om inte insatser görs snabbt. Bostadsbeståndets låga standard är ett större problem än någon egentlig bostadsbrist, utom möjligen i storstadsområdena. Mot den bakgrunden kan det vara förklarligt att regeringen valt att satsa på att ge ett litet bidrag till saneringen av så många hus som möjligt. Man använder sig av "cost limits", kostnadsgränser, snarare än standardkrav. Detta har lett till protester från kooperativen, som har det långsiktiga förvaltningsansvaret och därför hellre skulle se att saneringen genomfördes till en högre standard.

En annan faktor som varit av betydelse för kooperativens utveckling, särskilt i slumområdena har varit deklARATIONEN av "Housing Action Areas", där speciella resurser har satts in för att förbättra miljön. Kooperativ har uppmuntrats på olika sätt, varav kanske det viktigaste har varit bidrag, som gjort det möjligt för kooperativen att anställa personal.

I det här sammanhanget kan SHELTER's insatser inte underskattas. Framförallt har man fungerat som informations-spridare, men har också direkt hjälpt kooperativ att startas.

5.2 Betydelsen av olika ägande- och finansieringsformer för medinflytande vid sanering

Ägandet, vare sig kollektivt eller enskilt, tycks inte vara en kritisk faktor för hyresgästinflytandet vid sanering i Storbrittannien. Ingen av de personer som intervjuades, ansåg det vara den viktigaste faktorn. I Stephen & Matilda kooperativet ansåg man t o m att det var bättre att fortsätta att vara en del av den kommunala sektorn, och att man hade minst lika stor handlingsfrihet på det sättet. De flesta andra pekar dock på att om kooperativets hus formellt ägs av kommunen, introducerar man ett onödigt beroendeförhållande på det sättet. Den politiska situationen kan ändras, lagar och förordningar likaså. Det finns alltid ett element av osäkerhet i att inte äga sina bostäder. Dessutom är det alltid vissa frågor, där kommunen måste frågas till råds, avtal förhandlas fram etc. Detta gör att de flesta föredrar en lösning, som innebär att de boende själva i någon form av kooperativ, står som ägare. Däremot är det således inte fråga om något enskilt vinst- eller spekulationsintresse, eftersom de boende inte kan göra någon ekonomisk förtjänst på att vara med i ett par value kooperativ.

Beträffande de olika formerna av "equity-sharing" (co-ownership (ES) och community leasehold) blir det mera fråga om en penningplacering, även om någon fri marknadsprissättning inte råder och man vänder sig till sådana som annars inte skulle ha haft råd att köpa en lägenhet eller ett hus. Men co-ownership uppfattas av många som "ett steg på vägen" mot ett eget hus. Önskemål om boendedemokrati och medinflytande har spelat mindre roll. Detta kan kanske delvis förklaras av att systemet sattes upp och lanserades på detta sätt. Det kan dock hända att de boende i framtiden kommer att ta en mycket aktiv del i förvaltningen av sina bostäder.

5.3 Betydelsen av organisationernas bakgrundshistoria

Många av "par value" kooperativen startades just för att kämpa för en sanering. Antingen i hus som höll på att förfalla (som i Fairhazel) eller i hus som stod under rivningshot (som i exemplet Lister). Detta har naturligtvis stor betydelse för det senare medinflytandet vid sanering. Har man lyckats kämpa till sig rätten att själva få bestämma om husens framtid, finns ett engagemang och intresse bland de boende, som inte släpps i första taget.

Situationen är till viss del annorlunda i de kooperativ vars främsta syfte har varit att skaffa acceptabla bostäder åt medlemmarna (t ex Holloway och Quadrant Brownwood). Visst engageras de boende i beslutsprocessen, men det är inte det som är det viktigaste. När valet har stått mellan att snabbt få fram en bostad till en familj som kanske är hemlös eller lever under mycket svåra bostadsförhållanden har snabbheten blivit det viktigaste. Däremot gör man stora ansträngningar att engagera medlemmarna i föreningen, såväl före som efter tilldelningen av bostad.

Det är ju föreningen som bestämmer hur saneringen skall gå till och eftersom det inte rör sig om så stora grupper, har den enskilde boende möjlighet att påverka föreningens beslut.

I Granby-området i Liverpool finns det större tillgång på bostäder och man har därför kunnat ge sig tid till att ge varje hyresgäst möjlighet att tillsammans med arkitekten detaljplanera sin framtida bostad. Här har viljan och engagemanget från NHS och arkitekterna spelat stor roll för att öka de boendes inflytande över saneringen.

Sammanfattningsvis kan sägas att de bakgrundsfaktorer som visat sig ha störst betydelse för de boendes inflytande över saneringen är:

- varför kooperativet startades,
- trycket på bostadsmarknaden i området,
- de boendes sociala situation och kunskaper,
- tillgång till personer som kan sprida idéer och få igång kooperativet,
- arkitekternas intresse för att engagera de boende i saneringsprocessen (eller medlemmarnas förmåga att anställa arkitekter som lägger sig vinn om detta).

5.4 Betydelsen av kooperativets storlek

Det finns inte någon optimal storlek för ett kooperativ, men de flesta som intervjuats tycks vara eniga om att 50 - 100 medlemmar är den storlek som fungerar bäst.

Märk, att nästan alla kooperativ som studerats, har försökt med någon form av decentralisering när man börjat närma sig 100 medlemmar.

Holloway, som är det största kooperativet med sina över 300 medlemmar, siktar på att så småningom bli fyra självständigt fungerande grupper, med 125 medlemmar i varje. Bara policyformulering och andra speciella uppgifter skall skötas centralt.

Quadrant Brownswood är på väg mot en uppdelning i två grupper med 70 medlemmar i varje, trots att man ännu inte har mer än 100 medlemmar.

Fairhazel har sina fyra "minikooperativ" med 30-40 medlemmar, där det mesta av verksamheten äger rum.

Stephen and Matilda siktar på decentralisering trappuppgångsvis. Husmötet skulle främst ha en samordnande funktion.

I Granby delade man upp organisationen i Granby och "the Alt" när man hade fått 70 medlemmar.

Canning-kooperativet delades upp i Canning respektive Catherine kooperativet.

Det tycks som om den totala medlemsaktiviteten har ökat när kooperativen har decentraliserats. Hos Fair-hazel säger man att människor har mycket lättare för att prata och uttrycka sig inför en mindre grupp. Personer i Canningkooperativet pekar på att när kooperativet delades upp, kom lika många personer till vart och ett av medlemsmötena som till de tidigare mötena. Man hade alltså fördubblat deltagarfrekvensen.

5.5 Organisationens utveckling

Vad som framförallt har framkommit i studien är vikten av flexibilitet. Organisationsformen måste relateras till föreningarnas målsättning. En organisation som syftar till att snabbt få fram bostäder kräver en annorlunda organisationsform än en som syftar till att åstadkomma maximal boendedemokrati.

En organisation utvecklas och förändras över tiden och organisationsstrukturen måste tillåtas att förändras på samma sätt. I början försöker man kanske framför allt satsa på utbildning av medlemmarna och på grupper som kan hitta och köpa in hus. Så småningom blir fördelningen av lägenheter och saneringsprogrammet de viktigaste uppgifterna, vilket naturligtvis måste få avspeglas i organisationsstrukturen. När kooperativet har uppnått sin planerade storlek och alla medlemmarna har fått bostäder, behövs insatser främst på förvaltningens område och för att hålla ihop gruppen och se till att man fungerar bra som en enhet. Man får kanske mer tid över till olika sociala aktiviteter, och börjar kanske engagera sig för att hjälpa fram andra kooperativ.

Eftersom varje kooperativ är unikt, har en speciell målsättning, medlemskap etc kan man inte tala om någon ideal organisation för ökad boendedemokrati. Detta är något som medlemmarna måste arbeta fram själva.

Men man kanske kan säga så mycket som att en organisation som står inför någon form av hot, som t ex kämpar mot att huset skall rivas, behöver en starkare styrning och mera av intern sammanhållning än en mer etablerad organisation.

Det är också viktigt att man om man vill åstadkomma en decentralisering av organisationen samtidigt har en fungerande integration t ex i form av ett redovisningssystem som tydligt och klart visar kooperativets (eller kooperativens i fallet NHS) situation och att information sprids (jämför problemet med tidningen i fallet Lister).

5.6 Vilka är aktiva?

Vilka typer av personer som är aktiva varierar mycket mellan de olika kooperativen. Det har i nästan samt-

liga fall varit fråga om en liten grupp aktivister, som startat och fått kooperativet att fungera. I de flesta fall, har den här gruppen dock dragit sig tillbaka nu och helt andra personer har engagerat sig. I Fairhazel och i viss mån Holloway är dock en del personer kvar som var med från början.

Systemet med roterande styrelse som många kooperativ tillämpar, tycks dock ha medfört att förtroendeuppsdragen spridits ut på ett större antal personer. Dessutom tycks det som att ju fler kommittéer och arbetsgrupper det finns, ju större har den totala aktiviteten blivit. Var och en kan hitta en aktivitet som passar just honom/henne. Eller, kanske är det så att ju mer intresserade av att delta i verksamheten människor är, ju fler kommittéer och arbetsgrupper bildas.

För att all den här verksamheten skall komma igång, krävs det dock att det finns en grupp människor som har tid och lust att antingen på sin fritid (som i Fairhazel) eller som anställda av kooperativet (som i Holloway) kan få igång verksamheten.

Stephen and Matilda, är på sätt och vis unikt, eftersom det här krävs av medlemmarna att de är aktiva. För att överhuvudtaget få en bostad i kooperativet måste de blivande hyresgästerna åta sig ett visst antal timmars arbete per vecka.

I Fairhazel tycks man lägga ned tid på kooperativet, därför att man är road av det. Det finns dock en grupp, som är mycket engagerad, utan vilken kooperativet antagligen inte skulle fungera så väl.

Holloway har erfarit sjunkande aktivitet bland de medlemmar som fått en bostad, men man lägger ned stor möda på att aktivera de boende och hoppas på att genom de speciella områdesgrupperna få mer intresse för verksamheten.

I Granby har man ett stort antal personer som bor i husen, utan att vara medlemmar. Även medlemmarna har visat en sjunkande aktivitet, när de väl fått bostad, vilket kan förklaras av att det var för att få en bostad som de flesta gick med.

I Alt har man problem med åldersstrukturen. Många av kooperativets medlemmar känner sig för gamla för att engagera sig och allt ansvar har fallit på ett fåtal (också äldre) medlemmar.

I Canning där de flesta är yngre och där man också hållit sig mera självständiga gentemot NHS, är aktiviteten högre och mötesverksamheten livlig.

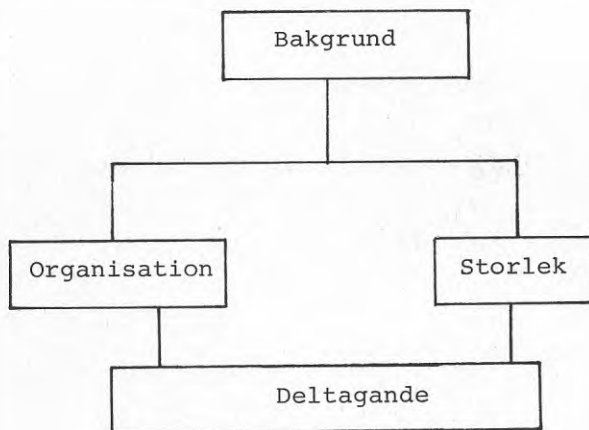
Quadrant Brownswoods medlemmar uppvisar också en relativt hög aktivitet. De flesta kommer på mötena och framför sina åsikter. Än har man inte kunnat skaffa

bostäder till så många av medlemmarna, så framtiden får utvisa hur aktiviteten kommer att bli när kooperativet mest består av boende. Kooperativet har en grupp mycket entusiastiska medlemmar, som hjälper till att engagera de andra, liksom tre anställda som lägger ned stor möda på att engagera medlemmarna. Man har också en långtgående framtidsplanering och försöker att så mycket som möjligt studera utvecklingen i andra kooperativ och lära av deras erfarenheter.

Lister, har i viss mån haft problem med medlemsaktiviteten, nu när hotet om rivning är undanröjt och saneringsprocessen är på god väg. Där anser man sig behöva åtminstone en anställd till, för att få fart på verksamheten.

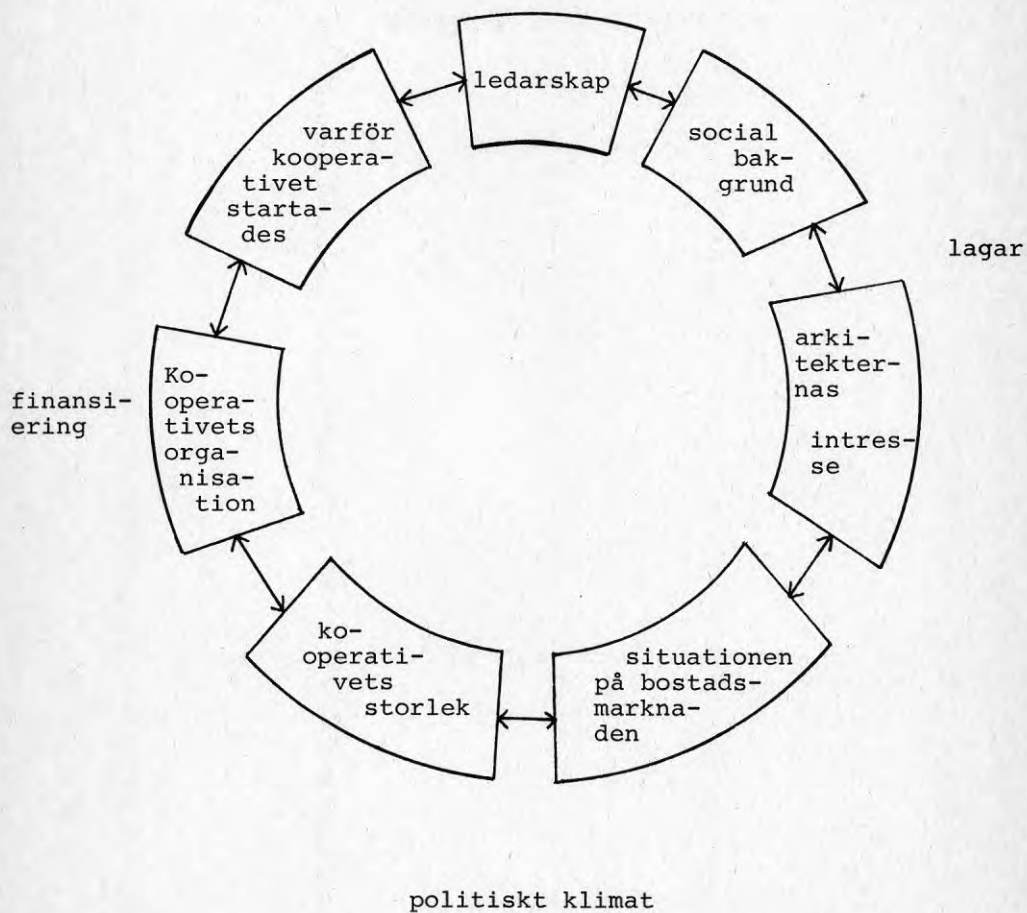
5.7 Sambanden mellan olika faktorer, som påverkar hyresgästinflytandet vid sanering

Enligt min ursprungliga modell, kunde man tänka sig sambanden ungefär så här:



Men det är svårt att klarlägga om en faktor påverkar en annan. Alla faktorerna är interrelaterade och påverkar varandra i en ständig växelverkan. Man kan dock peka på några av de faktorer, som varit av betydelse för medinflytande vid sanering i England.

Man bör också hålla i minnet den speciella miljö, i vilken de här olika faktorerna verkar beträffande lagstiftning, finansiering, politisk vilja etc. Vidare att kooperativen varit verksamma i England under så kort tid och ännu i så liten skala att en egentlig utvärdering inte kan göras förrän om ett antal år.



REFERENSER

Publikationer, uppställda enligt författare

- Baker, C.V., 1976, Housing Associations, London.
- Campbell, H., 1961, Housing Co-ops and Local Authorities. London.
- Campbell, H., 1970, Co-operative Housing in Britain, London.
- Campbell, H., 1977, A Roof over Your Head, the Co-operative Way, London.
- Crossley, R., de Grooth, L. & McLean, A., 1977, Tenants Co-ops - Government Con-Trick or a Force for Tenant Power? North Islington Housing Rights Project, London.
- Gilmour, A. & Musgrave, S., 1974, Alternative Patterns of Housing Tenure within the Public Sector, London Borough of Lambeth.
- Hall, P., 1975, Urban and Regional Planning, London.
- Hands, J., 1975, Housing Co-operatives.
- Murie, A., Niner, P. & Watson, C., 1976, Housing Policy and the Housing System, London.
- Phillips, M., 1977, Homelessness and Tenants' Control Struggles for Council Housing in Tower Hamlets 1974-1976, Dame Colet House, London.
- Smith, M., 1977, Guide to Housing, London.
- Ward, C., 1974, Tenants Take Over, London.

Dokument från myndigheter och organisationer

Building Societies Association, April 1979 "Facts and Figures".

Co-operative Housing Agency (CHA)

- CHA, okt 1977, Co-operatives and Housing Policy - A Report by the Advisory Committee on Co-operatives in response to the consultative document on housing policy.
- CHA, maj 1978, Co-operatives and Housing Policy. Supplement: Views of the co-ops.
- CHA, 1978, Directory of Housing Co-operatives.
- CHA, 1978, Financing a co-op New Build Scheme, using Housing Association Grant.
- CHA, 1978, Financing a co-op Rehabilitation Scheme, using Housing Association Grant.
- CHA, 1978, Financing a co-op Rehabilitation Scheme, using Housing Association Grant.
- CHA, 1978, Outlines: Establishing a Housing Co-op.

CHA, 1978, Progress to Date and Plan for 1978/79.
(opublicerad).

Department of the Environment (DOE)

DOE, 1975, Final Report of the Working Party on Housing Co-operatives.

DOE, 1976, Circular 8/76. Housing Co-operatives.

DOE, 1977, Housing Development Directorate Occasional Paper 2/77. Tenant Participation in Council Housing Management.

DOE, 1977, Housing Policy, A Consultative Document, Cmnd 6851.

DOE, 1978, Getting Tenants Involved. A Handbook on Systems for Tenant Participation in Housing Management. (Ann Richardson).

DOE, 1978, Local Authority Housing Co-operatives. An Overview of Developments. (Emily Hope).

DOE, 1979, National Dwellings and Housing Survey (HMSO).

DOE, 1979, Note by Social Research Division. Local Authority Management Co-operatives (opublicerad).

DOE, 1979, Housing Bill (Bill 117, 47/5) HMSO.

Greater London Council (GLC)

GLC 1979, A Home of Your Own.

GLC, 1979, Homesteading.

GLC, 1979, Home loans.

Greater London Secondary Housing Association (GLSHA)

GLSHA, 1979, First Annual Report.

GLSHA, 1979, Glenkerry House.

GLSHA, 1979, Introducing GLSHA.

Housing Corporation (HC)

HC, 1977, Report 1976/77.

HC, 1977, Co-ownership, what it is and where?

HC, 1978, Practise Circular No. 17/78. Equity Sharing Schemes - Pilot Programme.

HC, 1979, Co-ownership (equity-sharing). Guidance Notes for Sponsoring Associations.

HC, 1979, Management and Maintenance Allowances 1975-79 (Summary Tables).

HC, 1979, Report 1977/78.

National Federation of Housing Associations (NFHA)

NFHA, 1975. Rules, Model Co-op.

NFHA, 1976, Co-operative Housing Handbook.

- NFHA, 1977, Annual Report.
 NFHA, 1978, Co-ownership Housing Associations.
 NFHA, 1978, Equity Sharing Programme, Summary as of
 13 Oct. 1978 (opublicerade interna tabeller).
 NFHA, 1978, A Guide to Housing Associations.
 NFHA, 1978, Handbook for Community Leasehold.
 NFHA, 1978, Housing Association Leasehold Schemes.
 NFHA, 1978, Rules, Model C-O 1978.

North Islington Housing Rights Project (NIHRP)

- NIHRP, 1976, Street by Street, Improvement and Tenant
 Control in Islington.
 NIHRP, 1978, Outline of Current Housing Rights - Project
 Activities.
 NIHRP, 1979, Facts and Figures about the Holloway
 Tenant Co-operative, A Survey of all Rehoused Members.

Lagstiftning i kronologisk ordning

- Industrial and Provident Societies Act. HMSO 1965.
 Housing Act, HMSO 1974.
 Housing Rents and Subsidies Act, HMSO 1975.

Forskningsrapporter, uppställda enligt författare

- Brook, J., 1978, Housing Co-operatives: An Assessment
 Based on the Lister Co-operative and its Context.
 M. Phil. Urban Design and Regional Planning, Univer-
 sity of Edinburgh.
 Craddock, J., 1975, Tenants Participation in Housing
 Management. A Study of Four Schemes, Association of
 London Housing Estates.
 Kinghan, M. & McCabe, M., 1978, Housing and Co-ope-
 ration in Liverpool. Some Early Experiments in a New
 Form of Tenure. (Ännu ej publicerad).
 Phillips, M., Hayhow, D. & Craig, M., 1977, Streets
 Ahead, Impressions from a Survey of Tenants' Co-
 operatives, Dame Colet House, London.
 Richardson, A., 1977, The Politics of Participation;
 A Study of Schemes for Tenant Participation in Coun-
 cil Housing Management, Ph.D. thesis, London School
 of Economics.

Tidskriftsartiklar

- Clay, T., 1978, The Liverpool Co-ops, 'Architects
 Journal' 5 July 1978.

"Equity Sharing" Bringing you up to date, 'Voluntary Housing', Vol. 11, No. 2, March/April 1979.

Hands, J., 1978, The Co-operative Housing Agency, 18 months on 'Housing Review', Nov.-Dec. 1978.

Richardson, A., 1979, Thinking about Participation. 'Policy and Politics', June 1979.

Material från kooperativ

Fairhazel Co-operative

Fairhazel, 1975, "The Fairhazel Co-operative".

Fairhazel, 1975, Rules of Fairhazel Co-operative Ltd.

Fairhazel, 1979, Information Sheet about Fairhazel.

Ett antal exemplar av "Fairhazel Fortnithtly", 1978-79.

Holloway Tenant Co-operative

A Better Place, 1975.

Five Years On, 1977. (Anne Power).

Ett antal exemplar av "HTC Newsletter" 1979.

Lister Housing Co-operative

Lister Housing Co-op, Brief History.

Press Statement (Oct. 1976).

"Lister Newsletter", ett antal exemplar, 1978.

Neighbourhood Housing Services

Housing Co-operatives in Liverpool, 1979.

Staff Establishment, Maj 1979.

Ett antal exemplar av "The Jigger", Liverpoolkooperativens tidning.

Quadrant Brownswood Co-operative

Quadrant Brownswood Annual Report, April 1976 - March 1978.

Ett antal exemplar av "QB News", 1979.

Personer som intervjuats
Myndigheter och organisationer

Co-operative Housing Agency

Charlie Adams, Development Officer.
 Brian Rose, Education Officer.
 Julia Sheard, Research Assistant.
 John Hands, Director.

Department of the Environment

Alison Matthews, Research Officer, Social Research
 Division.
 Brian Quilter, Assistant Secretary, Housing Section.

Greater London Council

Stan Woolf, Senior Assistant Housing Director, Housing
 Policy Section.

Greater London Secondary Housing Association

Harold Campbell, Director.

Housing Corporation

Tony Colinson, Deputy Director.
 Brian Cutler, Chief Officer, Co-ownership.

National Federation of Housing Association

David Page, Chief Officer, Alternative Tenures.
 Rosie Boughton, Equity Sharing Officer.

North Islington Housing Rights Project

Maggie Hindley.

Town and Country Planning Association

Colin Ward.

Forskare

Mike Kinghan, London School of Economics.
 Mark Phillips, Dame Colet House.
 Ann Richardson, Policy Studies Institute.

Kooperativ

Holloway Tenants Co-operative

John Williams, Management Worker.
 Rob Raeburn, Administrative Assistant.
 Stan Hendrikson, "Member, Tenant and Worker".
 John Cross, Development Worker.

Quadrant Brownswood Co-operative

Trevor Bell, Education Worker.
Steve Ross, Management Worker.
Merwyn Jones, Development Officer.

Fairhazel Co-operative

Monica Ferman, Secretary.
Kirsten Holdsworth, Housing Liason Officer.

Stephen and Matilda

Mark Phillips, Member.

Neighbourhood Housing Services (NHS)

Colin Watts, Education Officer.
Terry O'Reilly, Housing Liason Officer.
Alan Hamed, Co-operative Development Worker.
Tom Clay, Architect.

Canning

Dave Hunter, Secretary.

Granby

Maisey Udoh, Chairperson.

The Alt

Mr Carrick, Chairperson.

Lister Co-operative

Neil McInnes, Worker.

Bostadsmarknaden i EnglandTabell 1:1Bostadsmarknadens struktur (i tusental)

	<u>April 1971</u>	<u>December 1977</u>
Privatägda	8.335	9.650
Hyrda från "Local Authority" eller "New Town"	4.530	5.137
Hyrda från Housing Association	155	230
Hyrda från privatvård och andra hyresformer	<u>3.045</u>	<u>2.207</u>
	16.065	17.224

Källa: National Dwelling and Housing Survey, HMSO 1979.

Tabell 1:2Bostäder och hushåll i England 1971 och 1977

	<u>April 1971</u> (i tusental)	<u>December 1977</u>
<u>Bostäder</u>		
Totalt	15.970	17.224
Vakanta, samt fritidsbostäder	640	729
<u>Hushåll</u>		
Totalt	15.835	16.824
Flerpersoners hushåll, som delar bostad med andra hushåll	365	837
Enpersoners hushåll, som delar bostad med andra hushåll	430	341
<u>Marginal Bostäder utöver hushåll</u>	135	400
<u>"Dolda" hushåll</u>		
Gifta par	245	149
Ensamstående föräldrar	147	104

Källa: National Dwellings and Housing Survey, HMSO 1979.

Tabell 1:3

Avsaknad av viss standardutrustning 1971 och 1977

	<u>April 1971</u>	<u>Dec. 1977</u>	<u>% Reduktion</u> <u>1971-1977</u>
	(i tusental)		
Hushåll som saknar egen			
inomhustoalett	2.350	1.195	49
badrum eller dusch	1.871	961	49
varmvatten	1.304	737	43
Åtminstone en av ovan- stående	2.753	1.445	48

Källa: National Dwelling and Housing Survey, HMSO 1979.

Tabell 1:4

Olämpliga bostäder (unfit for human habitation)

(i tusental)

	<u>Privat- ägda</u>	<u>Kommunala</u>	<u>Privat- hyrda</u>	<u>Tomma eller avstängda</u>	<u>Totalt</u>
1971	318	58	606	165	1.147
1976	263	46	334	151	794

Källa: Housing Policy, A Consultative Document, HMSO 1977.

Tabell 1:5

Kostnadsgränser för Islington

1	persons bostad	£ 13.789
2	" "	£ 15.054
3	" "	£ 18.343
4	" "	£ 20.620
5/6	" "	£ 23.150
7/8	" "	£ 28.963
9/10	" "	£ 31.253
11/12	" "	£ 33.000

Källa: Uppgifter från Housing Corporation.

Bostadskooperativen i England

Tabell 2:1

Antalet kooperativa grupper av olika slag 1977 och 1978

	<u>April 1977</u>	<u>Juni 1978</u>
Primära kooperativ	14	33
Kooperativa ut- vecklingsgrupper	33	77
Kooperativa för- valtningsgrupper	11	17
Övriga intresse- rade grupper	<u>47</u>	<u>34</u>
	105	161

Källa: Co-operative Housing Agency, 1978. Directory of Housing Co-operatives.

Tabell 2:2

Antal kooperativ som registrerats 1907-1978

	1907	-19	-22	-46	-62	-71	-72	-73	-74	-75	-76	-77	-78
Starta- des år	1	1	1	1	1	1	3	3	8	16	35	35	6
Ackumu- lerat	1	2	3	4	5	6	9	12	20	36	71	106	112

Källa: Co-operative Housing Agency, 1978. Directory of Housing Co-operatives.

Tabell 2.3

Antal medlemmar och andel medlemmar, som tilldelats bostad

	<u>April 1977</u>	<u>Juni 1978</u>
Totalt		
antal medlemmar	3.509	8.402
Medlemmar, som		
tilldelats bostad	1.850	5.403
Icke medlemmar, som		
innehar bostad	12	211
% medlemmar som		
fått bostad	53 %	64 %

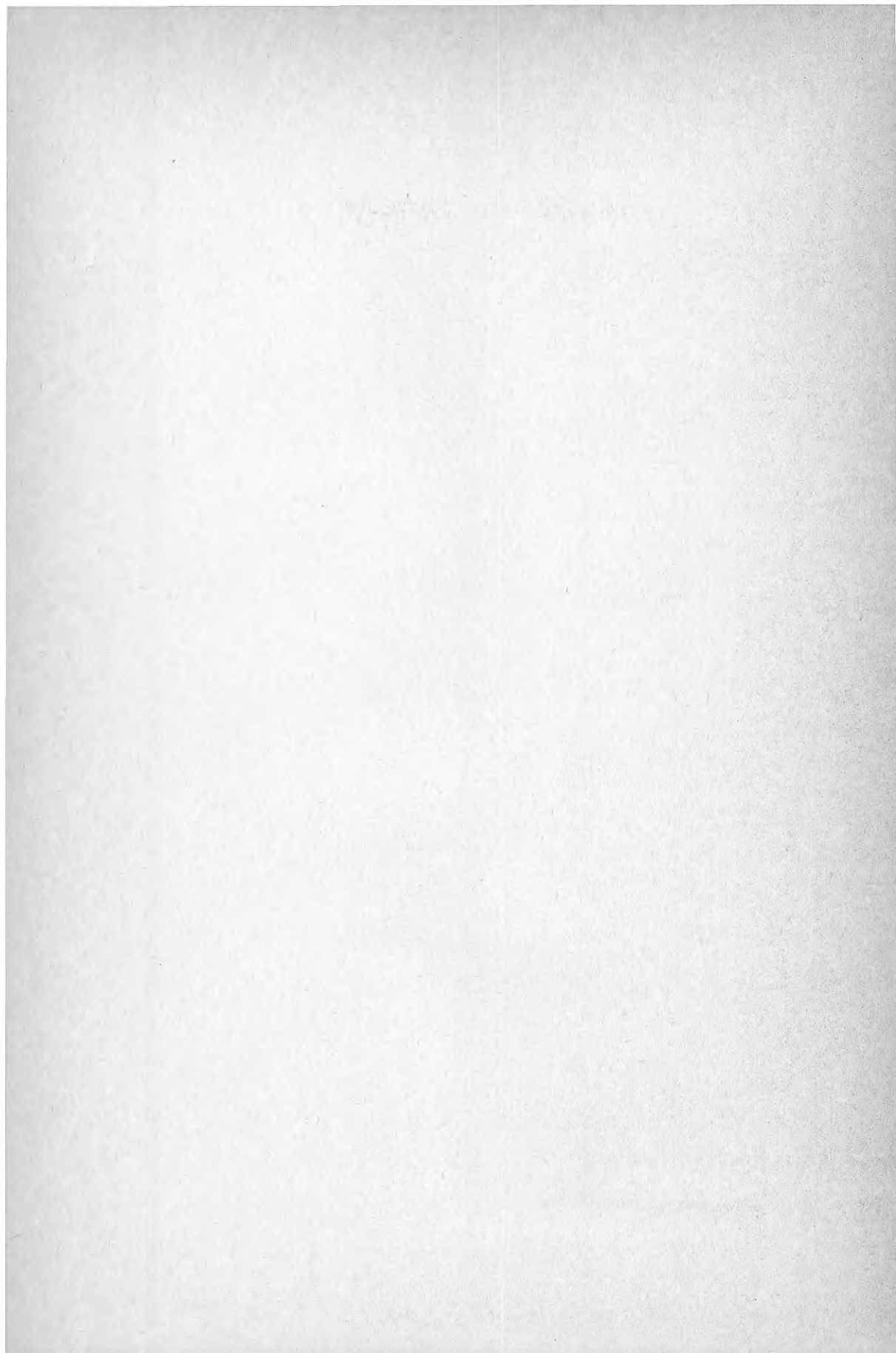
Källa: Co-operative Housing Agency, 1978. Directory of Housing Co-operatives.

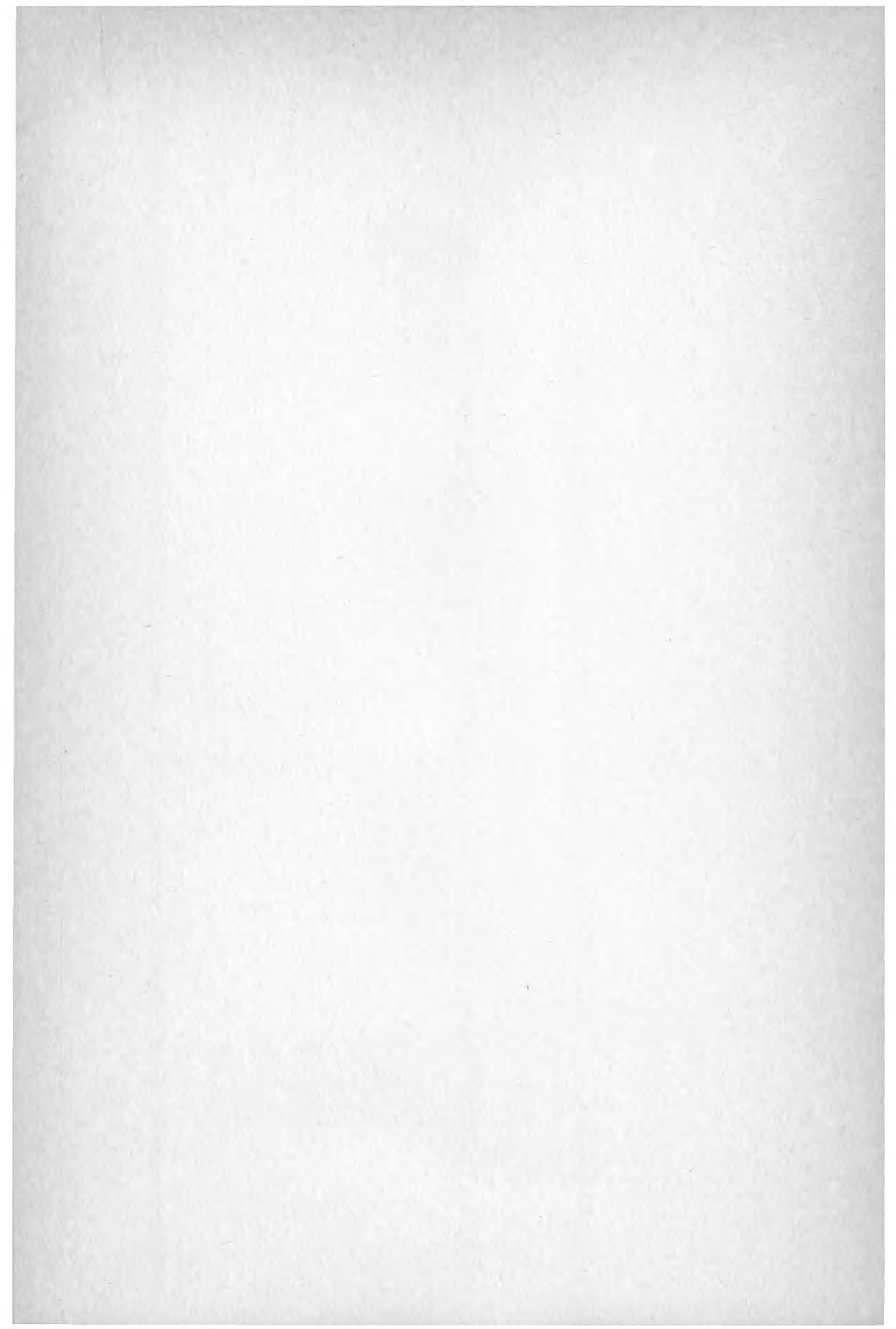
Tabell 2:4

Antal kooperativa bostäder, uppdelat på nybyggnation, respektive sanering, juni 1978

	Primära kooperativ	Kooperativa utvecklingsgrupper	Kooperativa förvaltningsgrupper	Totalt
Nybyggnation	1.799	441	464	2.704
Sanering	1.496	388	514	2.398
Totalt	3.295	829	978	5.102

Källa: Co-operative Housing Agency 1978. Directory of Housing Co-operatives.





Denna rapport hänför sig till forskningsanslag 781405-7 från Statens råd för byggnadsforskning till Ekonomiska forskningsinstitutet vid Handelshögskolan i Stockholm.

R 6: 1980

ISBN 91-540-3166-4

Statens råd för byggnadsforskning, Stockholm

Art. nr: 6700106

**Abonnemangsgrupp:
Y. Byggnadsfunktion**

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

Cirka pris: 35 kr exkl moms