

## **Ny form för allmännyttan för en bättre hyresrätt, - inte bara för att skydda mot utförsäljning**

En ny form för allmännyttan behövs inte bara för att skydda mot utförsäljning. Lika viktigt är att utveckla hyresrätten. Allmännyttan måste uppfattas som ett attraktivt boende om den ska gillas av de hyresboende. Hyresboende måste få en starkare ställning. Möjligheterna att utveckla såväl lägenhet som bostadsområden måste stärkas. Att motverka utförsäljning handlar inte bara om administrativa hinder utan också om att boendet i allmännyttan skall bli attraktivare genom att de hyresboende får möjlighet att styra och utveckla. Utan att behöva ta steget över till bostadsrätten.

*En god allmännytta för hyresgästerna blir en förebild för bostadssektorn! En god allmännytta i Stockholm gör staden till en förebild!*

### **Utveckling under 80-talet, sedan utarmning**

Under 80-talet inleddes en utveckling av allmännyttan i Stockholm med boinflytande, lägenhetsstyrt lägenhetsunderhåll, tillvalssystem, hyresgästlokaler, fritidsmedel, interna bytesköer, snabba reparationer mm.

Stort arbete lades ner på att ändra attityder inom företagen och att lära de hyresboende mer om företagen. Det gällde att arbeta bort ”vet bäst själv attityden” inom företagen och att lära de hyresboende att formulera sina önskemål, samlas inom områdena, och förstå begränsningar.

Den här utvecklingen av företagen uppskattades mycket av de hyresboende. Arbetet blev antagligen inte enklare för de anställda men säkert roligare och mer uppskattat. Svenska Bostäder var i dessa avseenden en föregångare.

Under 90-talet togs få eller inga steg mot en utvecklad allmännytta. De senaste åren har bland annat Svenska Bostäder *arbetat för att inskränka de boendes ställning*. Bolaget har arbetat för att inskränka boendelokalerna, minska på tillvalsmöjligheterna, inskränkt information och samråd med de lokala hyresgästföreningarna och gjort boendeflytandet över bostadsområden mycket svagt. Inflytandet för boende vid större åtgärder har ytterligare försvagats. I senaste hyresförhandlingen har bolaget därtill lyckats förhandla bort det hyresgäststyrda lägenhetsunderhållet. Bolaget är med stora steg på väg till ett renodlat fastighetsbolag där de hyresboendes ställning blir allt svagare och där bolagets mål mer handlar om investeringar och avkastning istället för om det goda boendet. Interna källor rapporterar om inskränkningar i underhåll, service och värme.

*Detta är inte rätt väg att gå. Skall allmännyttan gillas av såväl de boende som av Stockholmsarna i allmänhet så måste allmännyttan istället utveckla det goda boendet.*

### **Stort intresse för att forma bostäder och hem i samhället**

I samhället i övrigt finns många tecken som tyder på ett stort och ökad intresse för bostadsutformning, heminredning, utemiljö mm. Vi har fått ett mycket stort antal specialtidningar som behandlar dessa teman. Annonssbladen för bostadsrätt och villaförsäljning innehåller mycket om utformning och inredning. TV-serierna om hemmfix har höga tittarsiffror. Detaljhandeln konstaterar att handeln med sällanköpsvaror, däribland ”hemvaror” växer snabbt. Det är förstås svårt att veta om detta är genomgående för de flesta boende. Men det är mycket troligt att det också bland de hyresboende finns ett starkt intresse för att utveckla, styra och ändra i hem och bostadsområden.

### **Ny organisation och nya attityder krävs**

Skall allmännyttan och hyresrätten bli attraktiv och efterfrågad krävs både nya organisatoriska former och en ny attityd hos bolagen. En sådan attityd verkar idag inte finnas hos bolagsledningarna och faller därför bort också i de övriga organisationsleden. Vilka attityder finns i bolagsstyrelserna? Har dessa överhuvudtaget ställt några krav. I budgetarna de senaste åren har funnits formuleringar om utvecklad allmännytta och hyresgästinflytande, men de verkar inte ha följts upp.

Klagomål har hörts från de hyresboende över inskränkningar, svag information och skenbara samråd, men Hyresgästföreningen har prioriterat hyresfrågan. Sammantaget uppfattas Bolagen som tämligen centralstyrda och svåra att påverka. Det är svårt att överblicka vilka prioriteringar som bolagen gör. Vart går resurserna för större underhållsåtgärder? Vilka bostadsområden respektive vilka åtgärder prioriteras? Hur mycket sväljer Vällingby centrum och liknande av underhålls- och investeringsåtgärder?

### **Vad kan uppnås?**

Ett starkt hyresboendestyre ger möjlighet till att lokalt utveckla såväl lägenheter som den gemensamma miljön. Ett starkt hyresboendestyre i ett område ger skäl till samverkan, samvaro och gemensamt ansvar. Ett starkt hyresboendestyre och ökad samverkan ger förutsättningar för en ökad integration. Ett starkt hyresboendestyre ger också förutsättningar för miljövänliga lösningar som kräver lokal hantering och lokala initiativ. Visst, ökad samverkan och krav på samstyre ger också skäl till konflikt. Men det är väl att föredra framför passivitet?

### **Vad kan göras?**

Målet bör vara att så mycket som möjligt skall styras av den hyresboende i lägenheten och de hyresboende gemensamt i bostadsområdet. För åtgärder som görs bara då och då krävs att de hyresboende kan överblicka och förstå när och varför det görs. I det ligger också att hyresboende kan förstå att åtgärder görs i ett bostadsområde ena året och i ett annat bostadsområde ett annat år.

En renodling så att varje bostadsområde styr sig helt själv samt tar alla åtgärdsbeslut och ekonomiska konsekvenser av dessa kan synas naturligt. Det finns dock nackdelar med ett sådant system. Det ställer höga krav på kunskap lokalt, det blir svårt att nyttja professionell kunskap och det ger ryck i boendekostnaderna när större åtgärder behöver göras. Därför kan enheter som är lite större vara att föredra även om inflytandet och beslutsmöjligheterna lokalt blir lite lägre. Samtidigt är överblickbarheten väsentlig.

En form skulle därför kunna vara så att det blir en tydlig bodelning mellan vad hyresboende kan besluta om för sin egen lägenhet, vad hyresboende i bostadsområdet gemensamt kan besluta om och vad som hyresboende gemensamt beslutar om för ett antal bostadsområden. Besluten på respektive nivå bör vara kopplade till att ta ekonomiskt ansvar för utfallet. Det bör vara fullt möjligt att sortera upp vilka beslut som kan fattas på respektive nivå. Det är möjligen inte fullt lika enkelt att hantera kostnader, men det bör gå att lösa.

### **Two alternative organisations**

Här diskuteras två organisationsmodeller utifrån perspektivet att de hyresboende styr. I bägge fallen förutsätts en stadsdelsorganisation med 5-10.000 lägenheter, sannolikt genom sammanslagning av allmännyttan från de tre stora bolagen. Storleken kan diskuteras. Stads- holmen, pensionärsbostäder och studentbostäder undantas. I alternativet med kooperativ hyresrätt bildas därutöver en miniallmännytta med syfte att garantera bruksvärdessystemet för privatbeståndet, till dess att lagändring kan genomföras som ger rätt att använda kooperativ hyresrätt som jämförelseobjekt. Frågor stadsdelsorganisationens storlek, nyproduktion, bostadsförmedling, internbyten, hanteringen av eventuell insats mm har diskuterats i andra PM och upprepas inte här.

### **Alternativ ett, kooperativ hyresrätt**

En gemensam ekonomisk förening för de kommunala bostadshusen. Den gemensamma ekonomiska föreningen kan ges rätt att fatta vissa beslut som t ex att försäljningar inte får göras samt hur bostadsförmedling skall gå till. Ekonomiska dotterföreningar bildas för stadsdelsorganisationer med kooperativ hyresrätt. Stadsdelsorganisationen ges full kontroll över sin ekonomi och organisation. De fattar sina egna ekonomiska beslut inklusive hyra, finansiering, underhåll, förbättring och drift, men ges inte möjlighet att sälja fastigheter. Hyresgästen förutsätts vara medlem i den kooperativa föreningen. Det behöver övervägas om medlemskapet ska ligga på bostadsområdet eller på stadsdelsnivån. Styrelser behövs för bostadsområdesnivå och för stadsdelsorganisationen. En föreningsstämma för stadsdelsorganisationen behöver ett representativt system.

Av praktiska skäl kan likadana organisationer skapas för de olika stadsdelarna som en start. Men därefter kan stadsdelsorganisationerna utvecklas utifrån önskemålen på respektive håll. Givetvis med möjligheter till erfarenhetsutbyte och möjlighet att lära av varandra. Det blir

därmed också möjligt att ha olika fördelning av ansvar mellan hyresgäst enskilt, hyresgäster i bostadsområdet och hyresgäster i stadsdelen.

### **Alternativ två, dotterbolag**

Dotterbolag för stadsdelsområden till ett gemensamt allmännyttigt bolag för Stockholm. Dotterbolagen ges full kontroll över sin ekonomi och organisation. Moderbolaget utövar endast kontroll över fastighetsförvärv, bostadsförmedling och kan hindra försäljningar. Centralstyrelsen utses av staden på sedvanligt sätt men ett antal styrelserepresentanter utses av de boende i bolaget. Dotterbolagen fattar sina egna ekonomiska beslut inklusive hyra, finansiering, underhåll, förbättring och drift, men ges inte möjlighet att sälja fastigheter. De får följa de beslut om bostadsförmedling som moderbolaget beslutar.

En bolagsstyrelse för dotterbolaget utses, där de boende i dotterbolagets hus utser en majoritet av styrelsen. I uppdraget till dotterbolaget skall ingå att verka för ett starkt hyresgästinflytande, goda samråd etc. Dotterbolagsstyrelsen skall vara en garant/kontrollant för detta. Också denna form ger möjlighet för att hitta varianter på t ex vad som kan beslutas av hyresgäst direkt, vad som kan beslutas bostadsområdesvis och vad som beslutas på dotterbolagsnivå.

Hyresboendes organisation i stadsdelen får byggas utifrån boendet, och blir lite beroende av vilka beslut de boende kan fatta lokalt i bostadsområdet.

### **Några synpunkter på varianterna**

Varianten med kooperativ hyresrätt torde ge ett starkare hyresboendestyre och vara att föredra. Den organisationen går knappast att förfuska. Med medlemskapet i en ekonomisk förening blir styrelserna ansvariga inför medlemmarna eller det representantskap som medlemmarna organiserar.

Dotterbolagsvarianten liknar dagens organisation men är väsentligt mer överblickbar för hyresgästerna än idag och ger stora fördelar med detta. Systemet med hyresboenderepresentanter både i den centrala styrelsen och i dotterbolagsstyrelserna ger fördelar. Det blir inte enkelt att med enkla majoriteter köra över hyresgästernas gemensamma vilja. Hyresboendeinflytandet med dotterbolagsvarianten blir beroende av vem styrelsen är ansvarig inför. Med en majoritet hyresboenderepresentanter i styrelsen finns en grund för ett boendestyre, men det krävs en organisation för hur dessa utses, hur de kan påverkas och hur ansvar av dem kan utkrävas. Kan en dotterbolagsstyrelse göras i praktiken ansvarig inför hyresboende i stadsdelsbolaget?

Hur man ordnar hanteringen av allmännyttans kommersiella lokaler är inte löst i dessa resonemang. Garagen hör naturligt till respektive område. Boendelokaler och servicelokaler av olika slag hör också naturligt till de områden där de ligger. Vissa uthyrningslokaler bör sannolikt hanteras särskilt, t ex centra som Vällingby centrum.

För att accepteras av hyresboende krävs att alla organisationsförändringar görs utan hyreshöjningar och så att det finns en reserv för kommande underhåll.

De ekonomiska mellanhavandena mellan den gemensamma ekonomiska föreningen och stadsdelsföreningarna eller mellan moderbolag och dotterbolag bör lösas när organisationen skapas. Det bör inte finnas kvar några krav från den gemensamma föreningen/moderbolaget på stadsdelsorganisationerna och vice versa efteråt. Det bör inte finnas möjlighet att efter bildandet ställa ekonomiska krav, utan vardera delen får sköta sin egen ekonomi.

Fastighetsägarna har vänt sig till EU och hävdar att allmännyttans villkor är felaktiga. Med kooperativ hyresrätt blir alla sådana resonemang ointressanta, eftersom det är föreningens egna beslut kring ekonomin som gäller (liksom i bostadsrätten). Med aktiebolagsformen blir det eventuellt inte lika lätt att klara EU-diskussionen. Att kalla allmännyttan för *social housing* är inte lockande. Att som hyresboende säga att jag bor i *social housing* är inte lika attraktivt som att säga att jag bor i Sveriges/världens/Stockholms bästa hyreskooperativa förening.

### **Tidigare PM**

1. Ny form för allmännyttan
2. Hur hantera insats