

無法複製，可追隨的住宅合作社一帖

陳怡樺

2019年10月，德國id22創造性永續協會的《合作住宅指南：用自決、永續、共居開啟生活新提案》（CoHousing Cultures: Handbook for Self-Organized, Community-Oriented and Sustainable Housing），由OURs都市改革組織翻譯出版，書中收集9個城市不同居住型態，試圖為房價居高不下的台灣，探問一些可能。各國合作住宅都具備「集體共有、社會融合和可及性」的特性，住宅合作社的核心是建立在「以人為本」的民主機制，是本書作者Michael LaFond強調的信念。

2016年，有幸採訪位在英國倫敦市區的Abeona住宅合作社，也許這個合作社的成立背景在台灣很難複製，但營運的原則和方式可供有意籌組住宅合作社的夥伴參考。

當「有地方住」成了共同需求，集資購買、向銀行貸款、和政府合作等都是取得房子的方式，Abeona的開頭是佔屋行動。Squatting是指身無長物的佔屋者長時間佔住一間久無人居住的空屋，長時間可能還有其他人陸續加入，但彼此大多互不認識，久了也成了朋友，人多了社區也形成了。四層樓高的Abeona裡依然住著許多

當時的佔屋行動（Squatting）的行動者，Khydn是其中之一。佔屋者不會惡意破壞闖入，挑選門沒鎖或窗沒關又進入點的空屋佔住。Khydn說，佔屋者進入房子後，通常把房子維護照顧得比以前更好。

在以合作社形式取得房屋所有權之前，Abeona屬於當時倫敦市政府（Greater London Council, GLC），Abeona的前身是小學的閒置校舍，其主管機關單位為The Inner London Education Authority（內倫敦教育局）。受訪者Richard回顧1980年代的政經背景，政府期待某企業或團體經營某個空間，以低廉租金作為鼓勵，當時的Camden市議會將Abeona的合約名稱改成Peppercorn Rent（很低的租金，如以1英鎊作為形式證明）。隨著1964年《住宅法》頒訂後成立的The Housing Corporation¹，政府要求Housing Cooperation增加社會住宅的比例，當時需要整修費用的Abeona和Camden市議會

¹ 1964年頒布的《住宅法》成立The Housing Corporation（住宅公司），為一非政府部門公共機構，非政府部門，擁有行使政府部門的職權，向英國國會負責，2008年12月1日起，依功能分為the Homes and Communities Agency和the Tenant Services Authority兩個單位。（<https://www.gov.uk/government/organisations/housing-corporation>）

協商，釋出部分住房換取經費。如今，佔屋行動在英國已是非法行動，更不可能再遇上天時人和的法令，「想要以當時的方式取得所有權，幾乎是不可能發生。」受訪者們同時搖頭。

Abeona 住宅合作社是房屋所有權人，住戶沒有居住期限，只租賃不出售，合約由登記戶和合作社之間簽訂，證明住戶擁有住在這裡的權利。Abeona 共有 44 個單元，也就是有 44 位登記住戶代表（社員），可不只住 1 人，Abeona 曾經住過 68 人。目前 Abeona 一半的住房為社會住宅，申請資格為需要住房者（無居所者），比如街友（Homeless）、輪椅住房（目前有 4 間提供身障者使用的住房）、家暴受害者、年長無居所者、身障無居所者及難民，但目前一房難求。Council 擁有推薦提名權，或由難民團體、婦女團體等中介團體推薦人選。社會住宅部分的房租 1/3 是由 Camden Council 支付，2/3 則由住客自己負擔。

申請方式為向 Camden Council 提出申請，排入候補名單，一旦 Abeona 有空房釋出，會立刻通知 Camden Council。接著由社員委員會（Membership Committee）進行資格審查和面試。Richard 談到，準住戶會經過兩個關卡，第一次是社員委員會的面試，第二次是全體社員的討論和表決，前者的重點在於確認此有意願的住戶是否理解什麼是合作社，最終決

定權在管理委員會手上。Khydn 說，申請到通過會花很長的時間，我們都希望遇到理念相符的社員。

◆ 民主、平等是 Abeona 的恆久信仰

由 15 位社員組成的管理委員會（Manegment Commitee）是 Abeona 的決策單位，主管所有與合作社相關的事務，每年的社員會議時進行改選，同時選出理事主席、會計及秘書 3 位會務人員。Richard 說，有時候理事主席不只 1 位，有多位一起組成小組，分擔工作，有的則直接進入財務委員會。

除了管理委員會之外，還有負責租賃、住戶面試等業務的社員委員會（Membership Committee）、負責修繕維護的庶務委員會（Maintmence Commitee）、負責外聘人員的雇員委員會（Employedment Commitee）以及財務委員會等 4 個任務型委員會，每個委員會約由 3 位至 5 位負責，每月開會 1 次。Jonas 說，所有社員都可申請加入負責社員事務的任務型委員會，而管理委員會由所有社員投票選出。Richard 是管理委員會成員也是主掌財務委員會的會計，Khydn 則在庶務委員會。每月例行開會的任務型委員會將提案回報給管理委員會，Richard 以財務委員會為例，財務委員會平日處理日常的經費，但財務報告和預算須提報至管委會討論核備。

Abeona 的房間有大小之分，大多為單人房每週房租從 80 至 90 英鎊不等，依住房大小而定，大一點的家庭房是 127 英鎊。Abeona 的房租由社員共同決定，房租用來支付所有費用如管理人事費用、清潔費用、房屋保險費用等，由例行開銷為基礎抓出年度預算，再訂出房租的額度。不同於一般集合式住宅由整組行政團隊維繫住宅運作，委員會成員都是義務職，節省了許多開支，也維持房租的低廉。每週在 Abeona 工作兩天的 Jonas 對著 Richard 和 Khydn 說，他們做的遠遠比我多，但他們都是志工。一般住宅的人事費用至少佔到 50%，Abeona 的房租收入 1/3 用來支付管理等相干費用，2/3 用來支付維護修繕，比如 5 年一次的總體大維護就會花上一筆錢。「我們在對的時間住進來。」Khydn 說，「COOP 是所有社員的信仰，我們相信民主，所有社員擁有同樣平等的權利，沒有人要從 Abeona 賺錢。」Richard 也說，社員不需繳交股金，也沒有結餘分配，若有年度結餘則回流至 Abeona，留作未來之用。

Abeona 有個很美的意思指「看顧小孩長大的女神」，註冊時大家一起取的名字，應該相當於台灣「七娘媽」吧！40 年來，不論是政府的政策支持，或要求開發商讓利等總總歷史因素造成的美好或成全，使得 Another 安然屹立地價高昂的倫敦市區，換個角度想，更是這座城市的

包容成就了社區的千姿百態，Abeona 肯定是百花齊放中的一朵，而奉行民主平等不墜的 Abeona，如其名地使懷抱中的住客安居度日，歲歲年年。



圖 1 住宅合作社內部一隅。



圖 2 住宅合作社外觀。

〈本文作者陳怡樺係文字工作者〉