

The background of the page is a blurred aerial photograph of a city grid, overlaid with a semi-transparent green filter. In the lower right quadrant, a portion of the city grid is composed of interlocking puzzle pieces, symbolizing the assembly or development of a community.

Aktörsanalys för utvecklingen av byggemenskaper

Oktober 2020

Aktörsanalys för utvecklingen av byggemenskaper

Nyckelord: Aktörsanalys, governance, byggemenskaper, social innovation

Författare:

Elena Talalasova (RISE Research Institutes of Sweden)

Haben Tekie (RISE Research Institutes of Sweden)

Medverkande intressenter:

Svante Guterstam, Tinna Harling, Lukas Memborn, Ingrid Westerfors med flera

Finansierat av:

Vinnova - projektet DiverCity

RISE rapport 2020:79

ISBN 978-91-89167-64-3

Oktober 2020

Cover image: Unsplash



Med finansiering från:



Innehåll

Introduktion och metod	4
1 Värde av byggemskaper	7
2 Aktörskartläggningen.....	7
3 Sammanfattning av aktörsrelaterade hinder.....	12
4 Blickar framåt.....	14
Läsvärt.....	19

Introduktion och metod

Det finns flera tecken på att den befintliga bostadsmarknaden är socialt ohållbar, med höga priser, bostadsbrist och avsaknad av mångfald som några exempel (Brokking et al., 2017). Sociala innovationer som har dykt upp som följd av bristerna har, under rätta förutsättningar, en stor potential att förändra systemet. En sådan innovation är byggemenskaper – ett system där en grupp av människor tillsammans planerar, låter bygga och använder en byggnad (Boverket, 2020). Liknande system och idéer har länge funnits i samhället, men fenomenet har nyligen återkommit med ny kraft, möjliggörare men också med nya hinder. För att byggemenskaper ska kunna lyckas och skalas upp krävs förändringar hos många aktörer, som dessutom inte alltid är villiga – eller har råd att ställa om.

Vilka aktörsrelaterade hinder som uppstår eller kan uppstå i samband med fortsatt utveckling av byggemenskaper, och hur dessa kan åtgärdas är frågorna som ligger till grund för analysen.

Rapporten är en leverans från AP3 Juridik och finansiering inom det Vinnova-finansierade projektet DiverCity. Analysen bygger på interaktioner med projektets intressenter som primär källa för datainsamling.

Vad säger forskningen?

Aktörsanalyser kan genomföras från flera teoretiska vinklar. Typen av aktörsanalys som historiskt fått mest spridning är intressentkartan (matrisen intresse/påverkan), som är grundad i managementstudier (Freeman, 1984) men lånas ofta av andra vetenskapliga fält. På ett eller annat sätt är aktörsanalysen en vanlig del i många andra discipliner. Forskare inom social innovation – ett vetenskapligt fält som fortfarande håller på att byggas – ser på aktörsanalysen som ett första steg och en viktig pusselbit i att förändra bristande samhällsstruktur. Även inom omställningsstudier har aktörsanalys länge varit en viktig utgångspunkt. Några hävdar dock att den ofta är endimensionell och saknar robusthet (Lyon et al., 2020, Fischer & Newig, 2016), och pekar på behovet av att utveckla den inom framtidens omställningsforskning (Köhler et al., 2019).

En av de största utmaningarna i analysen har varit att dra gränsen mellan aktörsrelaterade och övriga hinder. På ett eller annat sätt kan alla hinder spåras tillbaka till en aktör, och därför kategoriseras som aktörsrelaterade. Utmaningen löstes genom att analysera ett urval av samhällsvetenskapliga artiklar om aktörsanalyser och fånga de dimensioner och processteg som beskrivits i forskningen (Tabell 1). Insikterna från litteraturgenomgång har lagt grunden till vår egen metod- och processdesign.

Tabell 1 - Dimensioner i aktörsanalysen

Källan	Dimensioner i aktörsanalysen, processteg	Fältet/tema
Lyon et al. (2020)	(1) att förstå aktörer (2) att identifiera roller och dynamik (3) att analysera aktörsmakten (4) att identifiera intresse, inriktning (5) att utvärdera aktörers beredskap att ställas om	Omställning
Hermans & Thissen (2009)	(1) nätverk (2) uppfattningar (3) värderingar (4) resurser	Policy
Mok et al. (2017)	(1) Identifiera aktörer (2) utvärdera interaktioner mellan aktörer (3) analysera aktörernas angelägenhet	Management Byggbranschen
Wieczorek & Hekkert (2012)	Aktörsrelaterade hinder: (1) relaterade till förmågan (2) relaterade till närvaro	Omställning Policy
Ruggiero et al. (2014)	Vikten av aktörer för utvecklingen bestäms utifrån deras (1) kraft (2) legitimitet (3) angelägenhet. Aktörer kan antingen stödja eller förhindra implementeringsprocessen, och påverkas antingen negativt eller positivt av projektets utfall	Omställning Energi- gemenskaper Management
Fischer & Newig (2016)	(1) systemnivå (nisch, regim) (2) institutionell tillhörighet (beslutsfattare, marknadsaktörer, civilsamhälle) (3) governance nivåer (lokal, regional, nationell, global) (4) intermediärer	Omställning
Howaldt et al. (2016)	Roller i social innovation: utförare, utvecklare, främjare, kunskapsförsörjare. Drivkrafter för social innovation: individer, nätverk, grupperingar, innovativ miljö	Social innovation

Process och metod

Figur 1 nedan illustrerar analysgången för studien.



Figur 1 - Analysgång

Först kartlagdes aktörsgrupper, deras roller och aktiviteter, samt deras syn på värdet av byggemenskaper. Som nästa steg identifierades aktörsrelaterade hinder. Den röda tråden i de flesta artiklarna var att gruppera och analysera aktörer utifrån deras typ och roller. För oss var det även viktigt att kunna visa variationen inom varje aktörsgrupp – för att exempelvis kunna identifiera nyckelfaktorer som förklarar varför några kommuner har kommit längre än andra. Därför har vi valt att gruppera hinder utifrån typer av hinder och inte bara typer av aktörer.

Struktureringen efter *aktörsgrupp* syftar till att visa (i) vilka faktorer som kan förhindra aktören från att bidra till utvecklingen och (ii) på vilka sätt aktören själv kan förhindra

utvecklingen. Fördelningen kan hjälpa att skapa åtgärder som inriktas på en särskild aktörsgroup.

Olika *typer av hinder* (Figur 2) identifierades och anpassades efter litteraturgenomgången. Syftet med den här grupperingen var att ge input kring vilka typer av åtgärder som kan behövas. Närvaro-relaterade hinder speglar avsaknaden av en viktig aktörstyp eller underutveckling av en viss grupp. Förmåga-relaterade hinder speglar brist på kunskap och kapacitet att bidra till utvecklingen av byggemaskaper. Resurshinder innehåller avsaknaden av tid, information, pengar eller fysiska tillgångar för att kunna stödja utvecklingen. Incitament-relaterade hinder speglar aktörernas attityd till utvecklingen. Systemhinder är en speciell kategori som innehåller samhällstrender och grundläggande problem, dvs grundorsak till andra hinder.



Figur 2 - Typer av aktörsrelaterade hinder

Figur 3 visar process och tidslinje för projektet. Kartläggningen av aktörer genomfördes under januari-februari 2020. I nästa steg genomfördes intervjuer med projektdeltagare, som bistod av representanter från ekosystemet kring byggemaskaper, t.ex. kommuner, finansorganisationer, arkitekter och intresseorganisationer. Intervjuer genomfördes under mars-maj 2020 bland projektets deltagare, och slutade efter att ha nått "mättnadspunkten", där inga nya åsikter förmedlades. Kompletterade information har erhållits från konferensen [Form Follows Finance](#). Den utvalda datainsamlingstekniken ledde till några begränsningar, där den viktigaste är att bara personer med en positiv attityd och erfarenhet av att jobba med byggemaskaper intervjuades.

Intervjuutfall analyserades och sammanfattades i rapportform under juni 2020. Rapporten skickades på remiss till intressenter, därefter upparbetades kommentarer. Resultat presenterades på den årliga konferensen under hösten 2020.



Figur 3 - Projektets tidslinje

1 Värde av byggemenskaper

Som en del av intervjuprocessen frågade vi intressenter vilka värden de ser med byggemenskaper. Figur 4 illustrerar resultatet, fördelat efter kategorierna social, miljö och ekonomi (färgkod) och efter antal gånger de nämndes (storlek).



Figur 4 - Värde av byggemenskaper. Kategorier: **ekonomi** (vänster), **miljö** (höger), **social** (nere)

Sammanfattningsvis upplever intressenterna att byggemenskaper har potential att bidra till alla dimensioner av hållbarhet, även om det framförallt var den sociala dimensionen som lyftes fram mest frekvent. När det gäller just **social hållbarhet** var det känslan av gemenskap, skapandet av gemensamma ytor och mötesplatser samt mångfald i byggsektor och i samhällsplaneringen som belystes särskilt. Även om ekonomi och miljödimensionen nämndes betydligt mindre, fanns det tydliga upplevda kopplingar. Bidrag till ökad konkurrens i branschen, utvecklingen av småföretagandet och skapandet av bostäder med hög kvalitet var några av de nämnda värdekategorier som ryms inom den **ekonomiska dimensionen**. Inom **miljödomänen** poängterades val av miljövänliga, giffria och ekologiska material av några respondenter. Även bidrag till att testa nya, mer hållbara tekniker och kopplingen till delningsekonomi betonades också av intressenter.

Vidare i rapporten argumenterar vi att bred förståelse för värdet av byggemenskaper hos olika aktörgrupper och fortsatt arbete med att maximera värdet är centrala framgångsfaktorer för utvecklingen.

2 Aktörskartläggningen

Figur 5 visar aktörsekosystemet runt byggemenskaper. Bilden inkluderar aktörgrupper som på något sätt (antingen positivt eller negativt, direkt eller indirekt)

kan påverka utvecklingen. Nedan följer en beskrivning av varje aktörsgrupp och hinder relaterade till dem.



Figur 5 - Aktörsekosystemet kring byggemaskaper

Kommuner och lokal politik

Grupperingen kommuner och lokal politik bidrar bland annat genom att ge markanvisningar, integrera byggemaskaper i stadsplaneringen, ge information till intresserade medborgare och hänvisa till andra aktörer, samt genom att styra utvecklingen med särskilda politiska mål.

Variationen i nivåer av initiativ och stöd har hittills varit stor bland svenska kommuner. Flera har satt politiska mål med varierande ambitionsnivåer – från kvantitativa och specifika (% markanvisningar som går till byggemaskaper) till kvalitativa och avsiktgivande (att bidra till att utveckla byggemaskaper). I några kommuner har dessa mål inte kunnat överleva politiska svängningar och tagits bort efter några få år. Detta skedde vanligtvis inför kommunala valen, där snabb och skalbar byggnation prioriterades. Många respondenter poängterade bristen av förståelse och kunskap kring värde av byggemaskaper bland politiker.

Att sätta mål är inte tillräckligt om inte kommunernas interna processer anpassas i samma takt som politiska beslut. Främst handlar det om processer för markanvisning, där de flesta kommuners processer historiskt är anpassade för stora byggaktörer. Samtidigt påpekade en av respondenterna att det finns några få kommuner med bra fungerande markanvisningsprocesser på plats, men som ännu inte har använt dem för att stödja byggemaskaper, förmodligen på grund av avsaknaden av incitament eller kunskap¹.

¹ RISE (2020) Kommunala riktlinjer för markanvisningar till stöd för byggemaskaper

Bortsett från markanvisningar lyftes bristen på samarbete och förståelse mellan olika enheter inom en kommun (till exempel mellan stadsplanering och exploatering) som ytterligare en faktor som hindrar utvecklingen. Även samarbete med externa aktörer verkar brista, enligt respondenterna, där kommunerna ofta saknar ett nätverk av aktörer de kan hänvisa till. En relaterad faktor som dök upp var avsaknaden av kunskap kring hur en kommun bäst stödjer utvecklingen; med andra ord vilken roll kommunen ska anta gentemot andra aktörsgrupper.

Dålig förståelse för värdet med byggemenskaper och bristande förmåga och resurser för att ta emot enskilda individer istället för stora företag nämndes också flera gånger som begränsande faktorer. Respondenterna pekade även på en viss brist på sakkunskap hos Sveriges Kommuner och Regioner (SKR). Vidare lyftes avsaknaden av goda exempel som en faktor som förhindrar alla offentliga aktörer från att stödja utvecklingen.

Myndigheter

Gruppen Myndigheter bidrar genom att styra utvecklingen och skapa riktlinjer, förutsättningar och incitament för andra aktörer att delta, genom exempelvis policys och FoU-stöd. Respondenterna pekade dock på en generell brist av intresse från staten hittills, även om tecken på en vändning i policylandskapet finns. Ett exempel är Boverkets startbidrag för byggemenskaper i tidiga faser (Boverket, 2020), ett annat är anpassningen av lagen om ekonomiska föreningar med möjlighet att gå in som investerare (Justitiedepartementet, 2018). Det sistnämnda exemplet ses dock snarare som ett första steg i rätt riktning, då en ekonomisk förening som organisationsform fortfarande inte upplevs anpassad för byggemenskaper. Bland intressenter finns samsyn om att det behövs mer kunskap kring hur organisationsformen kan vidareutvecklas.

Några av respondenterna anser att Boverket kan ta en mer aktiv samordnade roll jämfört med rollen de har idag. Även möjlighet för direkt finansiering från Boverket till stödjande aktörer såsom Coompanion nämndes av några som en möjlig väg att gå.

Medborgare och civilsamhället

"Vilka är det som engagerar sig i byggemenskaper?" var en av frågor vi ställde till vara intressenter, i syfte att utforska ifall det finns en tydlig profil man kan rikta sig in på. Flera målgrupper identifierades, och det visade sig att utvecklingen omfattar en bredd grupp av människor; exempelvis barnfamiljer, familjer med barn med funktionsnedsättningar, miljömedvetna och -engagerade människor – ofta högutbildade eller t.o.m. akademiker, HBTQ- människor och äldre kvinnor. Den gemensamma närmaren var just känslan av gemenskap. Utvecklingen verkar spridas inom grupper som har (i) gemensamma specifika behov eller utmaningar (som inte

alltid tillfredsställs av vanliga boendeformer och kommunala tjänster) eller (ii) gemensamma intressen eller hjärtefrågor.

Många respondenter var överens om att tillgången till kapital var den största begränsande faktorn i avseendet, samtidigt som man påpekade att situationen i Tyskland är annorlunda – där tillhör även låginkomsttagare och t.ex. ensamkommande barn målgruppen. Finansieringsfrågan (se nedan) nämndes då som en av möjliga anledningar till detta.

Bristen på kompetens och kunskap var ytterligare en begränsande faktor, särskilt i det här steget av utvecklingen som präglas av avsaknaden av smidiga processer och etablerade praxis. Tillgång till information begränsar ofta utvecklingen till grupperna insatta i innovationssystemet – såsom akademiker. Tid och uthållighet för att gå igenom den långsamma processen var en annan faktor. Flera projekt lades faktiskt ner då det tog väldigt lång tid för kommunen att hitta en lämplig tomt efter att ha fått en förfrågan från en grupp människor.

När det gäller storlek verkade det också finnas en variation. Vanligtvis började utvecklingen med 2–3 hushåll som sedan växte. Intressenterna poängterade vikten av balansgång mellan demokrati och tydligt ledarskap i större grupper – för att undvika interna konflikter och långsam beslutsfattning, och antydde en naturlig storleksgräns för grupperna.

I stort är alla respondenter överens om att intresse för kooperativa projekt har vuxit under de senaste åren, trots en generell tendens mot urbanisering, anonymisering och något minskat civilengagemang jämfört med tidigare. Precis som i många andra decentraliserade kooperativa projekt är omfattande kapitalbehov en faktor som bidrar till att utvecklingen riskerar bidra till ökad segregation i samhället, snarare än att motverka den.

Finansiärer

Aktörsgruppen bidrar med finansiering, rådgivning och garantier. När det gäller garantigivare har Mikrofonden varit en pådrivande aktör för utvecklingen genom att skapa legitimitet gentemot andra aktörer, framför allt banker. När det gäller banker har det varit två typer som drivit på utvecklingen hittills – lokala banker och kooperativt ägda banker med tydlig hållbarhetsprofil. Dessa typer förstår både ägandeformen och värdet med byggemskaper bättre än övriga banker, då hållbarhet och lokal utveckling är integrerade i deras kärnverksamhet.

Det finns en viss indikation att stora banker börjar utforska möjligheten att finansiera byggemskaper som en del av affärsutvecklingen och som en liten del av produktportföljen. Begreppet är dock fortfarande okänt för de flesta bankerna, och i avsaknaden av stora strukturella förändringar på finansiella marknaden blir

finansiering av byggemskaper och andra liknande projekt förmodligen aldrig en stor del av deras verksamhet.

I Sverige ses byggemskaper av den genomsnittliga finansiella aktören som en riskabel aktör. Byggemskaper är uppbyggda på att flera individer som delar på ekonomiska ansvaret. I Sverige ses det som en nackdel, medan i Tyskland anses det snarare minska finansiella risker. Förmodligen beror skillnaderna på konsolideringen som den svenska banksektorn gick igenom och därmed bristen på typen av banker som har drivit utvecklingen i Tyskland (kooperativa banker och banker med hållbarhetsprofil).

Även för de banker som vågar gå in finns det hinder. Att ge lån till en byggemskap blir tidskrävande, då alla befinner sig i olika faser, och inte är lika strömlinjeformade, strukturerade, förberedda och paketerade som vanliga byggprojekt. Ett stort bekymmer är att dessa projekt inte inbringar tillräckligt stora intäkter för att kunna motivera all tid och kostnader för uppföljning och långsiktigt stöd. Detta försvåras av att det egna kapitalet är i förhållande litet till det stora kapitalbehovet.

Bygg- och fastighetsbranschen, arkitekter

När det gäller stora byggbolag var intressenterna överens om att de inte agerar som ett hinder i det här utvecklingskedet. Dessutom kan en naturlig marknadsfördelning skapas där byggemskaper kommer åt markytor som är för små för stora byggbolagen och som annars blir obebyggd mark. Men risken av att utgöra ett hinder framöver kvarstår, särskilt när gäller lobbyverksamhet för att förhindra mer utförligt politiskt stöd för byggemskaper och ändringar i kommunala processer.

Några av branschens aktörer har själva börjat utforska möjligheter av att utforma ett nytt marknadssegment där slutanvändare är mer delaktiga. För tillfället begränsas detta dock till att kunder erbjuds möjligheten till att inreda själva. En viktig drivkraft i sammanhanget är ökande fokus på socialt kapital och samskapande inom branschen.

För fastighetsägare representerar byggemskaper både en möjlighet, genom hybridlösningar, och en framtida konkurrent. Från arkitekternas sida kräver byggemskaper en helt ny typ av engagemang. Det behövs flera aktörer som är specialiserade på att lotsa projekt, något som medför stora affärsförändringar jämfört med vanlig verksamhet – exempelvis i form av behovet av att debitera i efterskott.

Stödorganisationer

En viktig aktörstyp är organisationer och nätverk som arbetar för främjandet av byggemskaper och den kooperativa sektorn i Sverige (exempelvis DiverCity och Coompanion). Intressenterna pekar på att sådana aktörer kan genomföra

kompetenshöjningsinsatser i större utsträckning och vara en central nod i byggandet av kunskap och ekosystemet kring byggemenskaper.

För dessa typer av aktörer blir långsiktig finansiering en utmaning. Hittills har den mycket uppskattade rådgivningen och stödet från Coompanion givits inom ramarna av DiverCity. Underlag som har tagits fram inom projektet kan delvis återanvändas efter att projektet löpt ut, men oron kring långsiktiga insatser och finansiering efter projektets slut är stor. I avsaknaden av andra former av finansiellt stöd kan resurser vara för begränsade för att kunna erbjuda stöd i den utsträckning som efterfrågas av andra aktörer.

DiverCity har etablerat sig som ett centralt nätverk för utvecklingen av byggemenskaper i Sverige. Intressenterna var överens om att projektet påverkat utvecklingen på ett positivt sätt och bidragit till en ökad medvetenhet och intresse för byggemenskaper. Åsikter kring val av begrepp skiljde sig dock starkt. Å ena sidan lyftes den samlande effekten som det har haft, å andra sidan nämndes det att begreppet inte förmedlar värdet och är fortfarande i stort sett okänt.

3 Sammanfattning av aktörsrelaterade hinder

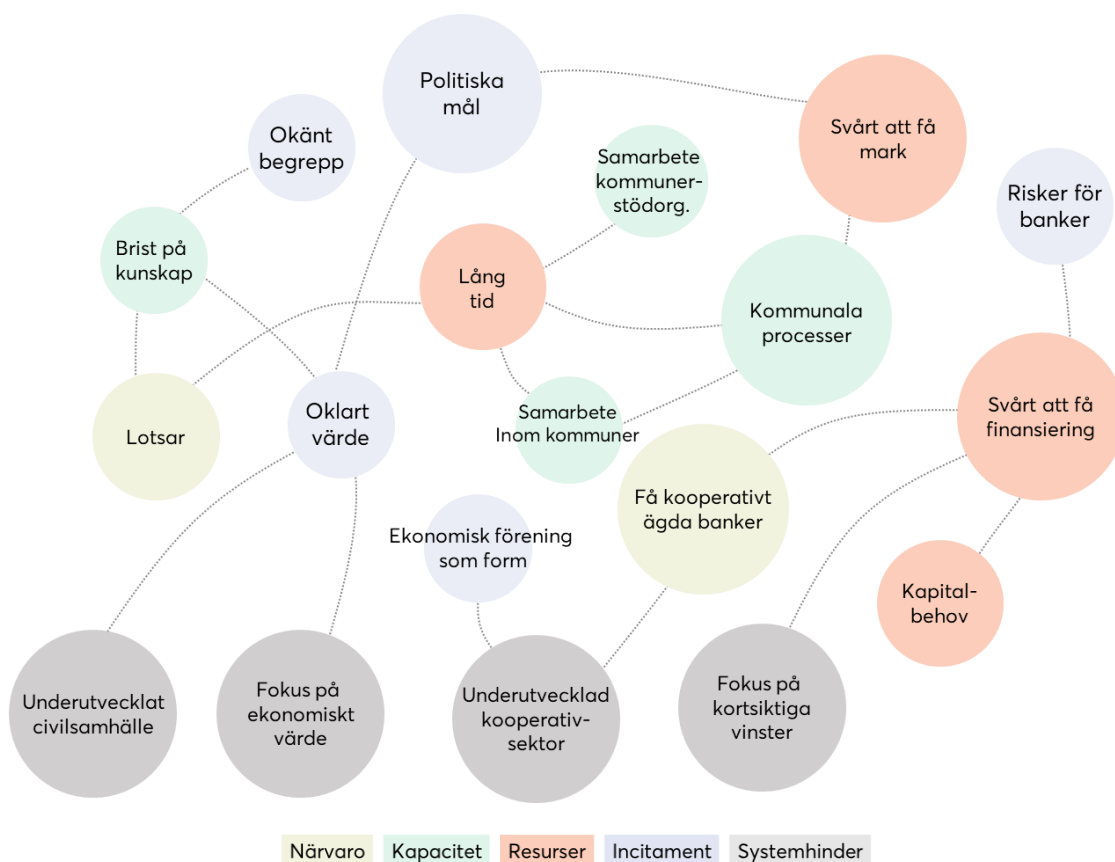
Avsnittet sammanfattar aktörsrelaterade hinder som identifierades i intervjuprocessen (Tabell 2 och Figur 6). Tabellen nedan sammanfattar hinder utifrån aktörsgrupp, och visar (1) vad som hindrar aktörsgrupper från att bidra till utvecklingen i större utsträckning och (2) hur aktörsgruppens agerande eller bristen på agerande kan förhindra utvecklingen.

Tabell 2 - Aktörsgrupper och relaterade hinder

Vad hindrar aktörsgruppen?	Aktörsgruppen	Hur aktörsgruppen (kan) hindra utvecklingen?
Avsaknaden av och kortsiktigheten i politisk målsättning Brist på samarbete inom kommuners olika delar och med externa aktörer Okänt begrepp	 Kommuner	Svårt att få mark Långa väntetider Otydlig process Minskat intresse från medborgare
Förstår inte värdet	 Myndigheter	Brist på kunskap Avsaknaden av finansiellt stöd och riktlinjer för utvecklingen
Brist på information Förstår inte värdet Lång tid Stora kapitalbehov	 Medborgare	Inte tillräckligt engagemang för att motivera politiskt agerande – saknas kritisk massa Kan ses som en segregering utveckling pga befintliga målgrupper
Få mångfald i finanssektorn Stora risker Resurskrävande konsultationer	 Finansiärer	Svårigheter med att få finansiering Minskad legitimitet

Inte strömlinjeformade projekt, låg förberedelsegrad av projekten		
Inte ett attraktivt marknadssegment Resurskrävande	 Byggindustrin	Kommunernas processer anpassas efter gruppens behov – försvårar tillgång till fysiska resurser (mark)
Kräver annat engagemang, roll och kompetens	 Arkitekter	Få lotsar och kontor som specialiseras på byggemaskaper Avsaknaden av kunskap och kompetens i byggemaskaper
Brist på långsiktig finansiering	 Stödorganisationer	Kan inte ge långsiktigt stöd till alla som behöver det – om resurser saknas
Avsaknaden av politiska mål och FoU- policys	 Forskare	Brist på kunskap och information, utvecklingen inte förankrad i vetenskap

Figur 6 grupperar hinder utifrån typen – närvarorelaterade (avsaknaden av aktörer), kapacitet (aktörers kunskap och förmåga), resurser (tid, information, pengar, fysiska tillgångar som aktörsgrupp har eller inte har), incitament (attityd till utvecklingen) och systemhinder (samhällstrender och grundproblem som hindrar utvecklingen). Storlek speglar upplevd vikt av faktorer, utifrån hur många gånger det nämndes i intervjuprocessen. Bilden visualiserar även några kopplingar mellan hinder.

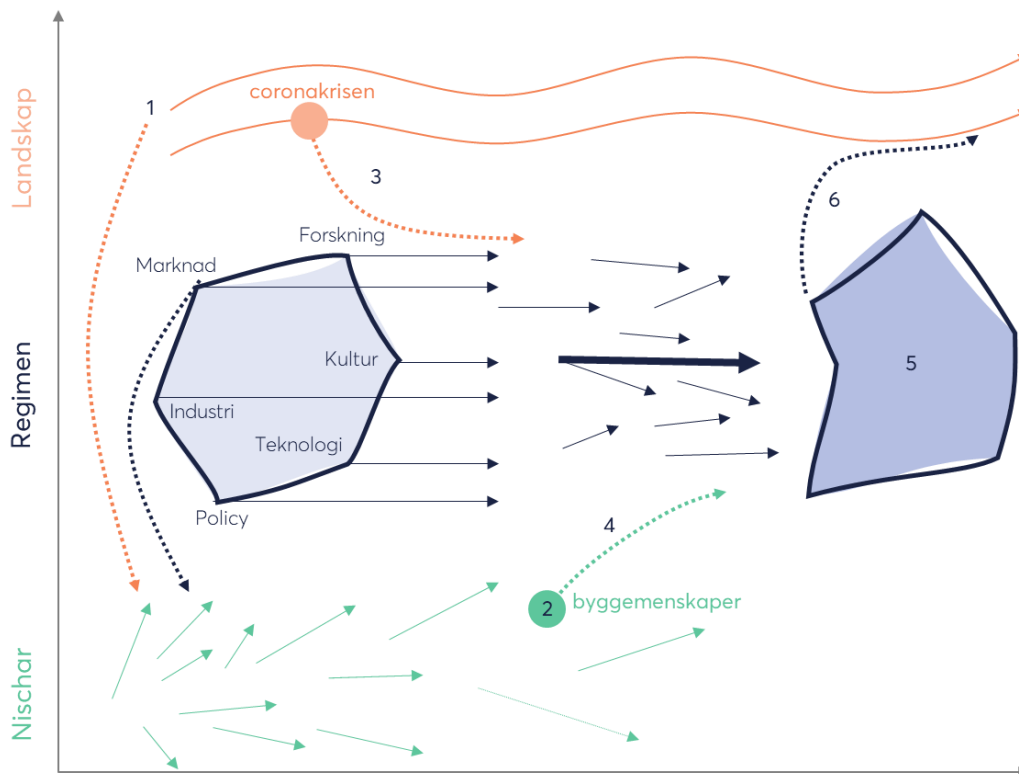


Figur 6 - Aktörsrelaterade hinder per hinderstyp

Bilden ovan, och komplexiteten den medför, fungerar som introduktion till vårt nästa avsnitt. Byggemenskaper är en komplex fråga utan enkla lösningar; en utveckling som utmanar flera samhällssystem och grundläggande samhällsstrukturer. Trots samsyn och enighet över vilka faktorer som förhindrar utvecklingen är åtgärder inte lika självklara. Att rekommendera en kommun att "skapa bättre kommunala processer" och banker att "ge lån till byggemenskaper" blir resultatlöst utan att diskutera deras förutsättningar, omgivningen och drivkrafter, och så småningom: grundproblemen. Därför avsätter vi en viss del av nästa avsnitt till att diskutera strategier som kan hjälpa till att adressera grundorsaken, och bidra till utvecklingen genom "påverkanskedjor" som vi försökt illustrera i den ovanstående bilden.

4 Blickar framåt

Det finns naturliga begränsningar kring vad en relativt liten grupp av människor kan göra för att adressera grundproblemen i samhället, men möjligheter sträcker sig långt utöver att bara inspirera och sprida goda exempel, åtminstone om man lyssnar på omställningsforskare. Ramverket Multilevel Perspective (MLP) är en av de två mest kända verktygen för att beskriva hållbara omställningsprocesser i samhället. MLP introducerar olika nivåer där samhällsförändringar sker. Den första är *landskapet*, där makrofaktorer såsom normer och attityder, priser, ekonomisk utveckling, kriser mm befinner sig. Den andra är *regimen* – det etablerade mönstret av marknader, industrier, teknologier, forskning, politiken inom ett område. I vårt fall innefattar regimen den befintliga samhällsstrukturen runt byggnader. Den sista nivån är nischer – begränsade och skyddade miljöer där radikala innovationer föds och frodas. Byggemenskaper är en sådan innovation som befinner sig nu i en nisch. Ett ytterligare koncept som är centralt för omställningsstudier är *fönster av möjligheter* – händelser som försvagar regimen och skapar möjligheter för nischer att förändra den. Det finns tecken på att vi just nu befinner oss mitt i ett sådant fönster. Figur 7 och texten som följer förklarar logiken.



Figur 7 - MLP och byggemenskaper (Anpassat från Geels et al., 2017, Hölsgens et al., 2018)

Enligt MLP orsakas uppkomsten av nya tankar och experiment med alternativa byggprocesser av social och ekonomisk ojämlikhet inbyggd i den befintliga byggregimen (1 i bilden). Detta ledde till skapandet av (eller återbesök till) idéer kring byggemenskaper (2). En landskapsfaktor som numera har potential att destabilisera regimen är Coronakrisen (3), exempelvis genom att försvaga regimen aktörer (arbetslöshet) och marknader (fallande priser) och förändra policys (krisstöd). Detta representerar ett möjlighetsfönster för byggemenskaper att kunna bryta från en nischnivå (4) och bli en del av en ny, förändrad regim (5) – med ny marknadsfördelning mellan stora och små aktörer, nya policys för att främja alternativa byggande former, ny kultur och nya värderingar.

Men verkligheten är oändligt mer komplicerad, och utvecklingen som beskrivs ovanför kommer inte att ske per automatik. Till att börja med behövs det en stor kraftsamling hos förespråkare av byggemenskaper – för att öka hävstångseffekten genom att både synliggöra problemen med den existerande regimen och förmedla hur byggemenskaps-nischen kan bidra till att lösa dem. För att göra detta behövs, i sin tur, en bredd och vetenskapligt grundad förståelse av värdet med byggemenskaper. Fortsättningsvis skriver vi om behovet av att kunna mäta och kommunicera värdet till olika målgrupper.

Värdet av byggemenskaper och dess kommunikation

Värdekategorierna identifierade i Avsnitt 1 kan vara svåra att förmedla till vissa aktörgrupper, och ännu svårare att mäta. I det avseendet har det skett flera viktiga framsteg, både inom och utanför branschen. Social and Human Capital Coalition är ett internationellt samverkansforum för att integrera socialt kapital i beslutsfattning på flera nivåer. Deras vägledning stödjer aktörer i att synliggöra och kvantifiera värdekategorier såsom t.ex. tillit, mångfald eller välfärd, och kan med fördel användas som utgångspunkt i att mäta värdet med byggemenskaper. Särskilt i Storbritannien har principerna fått stort genomslag inom byggbranschen (t.ex. Skanska UK, Crown Estate). Tabell 3 listar några exempel för vilka informationskällor och mätetal som kan användas som indikatorer för att synliggöra de identifierade värdekategorierna.

Tabell 3 - Värdekategorier av byggemenskaper och möjliga mätetal

	Värdekategori	Exempel på viktiga mätetal eller källor
Social	Mångfald bostadstyper	Byggstatistik, variation i inkomstnivåer, genomsnittlig inkomst
	Tillit och omsorg	Interaktioner mellan invånare, psykisk hälsa
	Gemenskap, gemensamma ytor	Andel gemensamma ytor/kvm
Ekonomi	Konkurrensen i byggbranschen	Markanvisningsstatistik
	Småföretagande	Antal SME per invånare
	Hög kvalitet på bostäder	Märkningar och certifieringar (energi, miljö, kvalitet)
	Lägre priser	Projektets budget, värdeindikatorer
Miljö	Ny teknik/testbäddar	Antal testbäddlösningar
	Miljövänligare material	Andel miljömärkta material, EPD av material, energimärkning
	Delningsekonomi	Antal delningsprojekt per person jämfört med vanliga byggprojekt

Att sätta en siffra på eller specificera ett värde, om än kontroversiellt och metodologiskt bristfälligt, kan hjälpa att kommunicera med grupper som inte är vana vid att tänka bortom rent ekonomiskt värde. Hur man kommunicerar värdet till olika aktörgrupper är ytterst viktigt. En viktig aktörgrupp som behöver se värdet är politiker: dess vilja och stöd skulle behövas för att utvecklingen ska kunna överleva politiska svängningar och få den tid och resurser den behöver för att skalas upp. Några intressenter poängterade därför vikten av riktad kommunikation – att värdet kommuniceras på flera olika sätt beroende för målgruppen. Att skifta mellan "gemenskaper", "tillgängliga bostäder för alla" och "privatägda bostäder" beroende på politisk tillhörighet av mottagaren, och att plocka värdekategorier som är relaterbara för alla politiska riktningar kan vara livsviktigt för innovationer som utmanar de befintliga samhällssystemen.

Kommunernas roll

Att kommunerna har en central roll att spela i utvecklingen av byggemskaper var alla överens om, men just vilken roll det är – gentemot andra aktörer såsom Boverket, stödorganisationer och finansiärer – var det mindre enighet om.

Forskningen kring lokal styrning för delningsekonomi kan även stödja kommunerna i deras vägval av förhållningssätt till byggemskaper. Enligt den kan kommunerna främja sociala innovationer såsom delningsekonomi och byggemskaper på flera olika sätt, nämligen genom att reglera, möjliggöra, självreglera, tillhandahålla och samverka (Tabell 4).

Tabell 4 - Styrningsmekanismer för byggemskaper (anpassad från Mont et al., 2019)

Sätt att styra	Exempel av styrmedel
Reglera	Sätta mål och skapa tydliga spelregler
Möjliggöra	Främja samverkan med andra aktörer – matchning, förespråka byggemskaper genom att sprida information och goda exempel
Självreglera	Anpassa interna processer
Tillhandahålla	Ge finansiellt stöd till utvecklingen, avsätta mark - ha färdiga tomter (mindre storlek, på landet)
Samverka	Skapa partnerskap, gemensamma evenemang med andra aktörer

Dessa styrmedel bör med fördel kombineras och representerar en verktygslåda för att välja en passande strategi. Vissa uppgifter kommer kommuner anta oavsett, såsom markanvisningar, men ska kommuner exempelvis agera som en central informationsnod och utbilda byggemskaper för att lyfta dem till en nivå som ökar deras attraktivitet för banker, eller ska den möjliggöra andra aktörer att göra detta genom att förse dem med plats och resurser, eller att hänvisa till dem när förfrågningar kommer? Förmodligen beror svaret på de unika förutsättningarna i varje enskild kommun, men en policylabb-övning där kommuner diskuterar med intressenter hur man främjar utveckling på bästa sätt kan vara en utgångspunkt.

Att utnyttja synergier med andra liknande initiativ

Byggemskaper kan vinna på utbytet av erfarenheter med energigemenskaper – en liknande utveckling mot det kooperativa ägandet inom energisektorn, som under de senaste åren har fått mycket uppmärksamhet och politiskt stöd på EU-nivå. I det avseendet ligger energigemenskaper mycket före byggemskaper. Bygg- och energigemenskaper påträffar ofta liknande hinder och begränsningar, inte minns gällande grundproblemen.

Förutom erfarenhetsutbyte kan bygg- och energigemenskaper samverka och samskapas i komplexa medborgardrivna testbäddar och testmiljöer, liksom "forskningsvillor". Sådana testbäddar kan också hjälpa med att följa utvecklingen, mäta värdet och synliggöra goda exempel.

Myntets andra sida är att se på byggemskaper som en större utveckling än bara byggnader; att se det som en del i den bredare samhällsomställningen. Särskilt i rådande lågkonjunktur kan byggemskaper ses som en av lösningarna för att främja småföretagandet. Diversifiering av byggprojekt för att inkludera småföretagare på bottenvåningar, flexibla kontorsplatser och tillfälligt boende kan hjälpa både med finansiering – genom att bevisa flera intäktsströmmar, och med att attrahera stödet från andra delar av kommunen, exempelvis näringslivet eller sociala tjänster. Dessa projekt blir dock ännu mer komplexa och kommer kräva en vass koordinering och stöd från flera olika håll.

Tabell 5 nedan sammanfattar vårt budskap.

Tabell 5 Sammanfattning av vägar framåt

Vägar framåt

1. Skapa vetenskapligt grundad förståelse för värdet av byggemskaper. Mät olika värdekategorier.
2. Satsa på riktad kommunikation av värde. Justera efter mottagare.
3. Diskutera, på en kommunal nivå, med representanter från olika delar och externa intressenter, på vilket sätt just er kommun bäst stödjer byggemskaper, utifrån era unika förutsättningar. Exempelvis i policylabb-format.
4. Skapa partnerskap och utbyte av erfarenhet med andra kooperativa utvecklingar såsom energiemskaper.
5. Diversifiera byggemskapsprojekt för att underlätta finansiering och attrahera stödet från andra delar av kommunen, exempelvis genom att inkludera småföretagandet, flexibla kontorsplatser och tillfälligt boende.

Slutliga reflektioner

Under intervjuprocessen frågade vi intressenter om hur deras drömbild av utvecklingen ser ut. Svaren pekade ut smidiga kommunala processer och färdiga lämpliga tomter, tydliga långsiktiga politiska mål anpassade för alla aktörer oavsett storlek, strömlinjeformad utbildning och lätt finansiering. Men framför allt målade svaren upp ett samhälle som präglas av mångfald, samskapande och civilt engagemang – både inom och utanför byggsektorn. Vi är imponerade över engagemanget och viljan att förändra som finns inom DiverCity och är övertygade om att projektet utgör en stor drivkraft för både utvecklingen av byggemskaper och den kooperativa sektorn i Sverige. Vi hoppas ha kunnat bidra med en liten pusselbit till projektets framgång.

Läsvärt

- Bolle, A. [How cities can back renewable energy communities. Guidelines for local and regional policy makers](#). 2019
- Boverket. 2020. [Byggemenskaper](#)
- Brokking, P., Garcia, M., Vaiou, D., Vicari Haddock, S. [Housing and neighbourhood: basic needs, governance and social innovation](#). 2017. Part of: Social Services Disrupted. Changes, Challenges and Policy Implications for Europe in Times of Austerity by Flavia Martinelli, Anneli Anttonen and Margitta Mätzke (2017).
- Butzin, A., Terstriep, J. [Actors and roles in social innovation](#). 2017
- Cajaliba-Santana, G. (2014). Social innovation: Moving the field forward. A conceptual framework. *Technological Forecasting and Social Change*, 82, 42–51
- Caramizaru, A. and Uihlein, A., [Energy communities: an overview of energy and social innovation](#), EUR 30083 EN, Publications Office of the European Union, Luxembourg, 2020
- Fischer, L.-B., & Newig, J. (2016). Importance of Actors and Agency in Sustainability Transitions: A Systematic Exploration of the Literature. *Sustainability*, 8(5), 476
- Geels, F. W., Sovacool, B. K., Schwanen, T., & Sorrell, S. (2017). The Socio-Technical Dynamics of Low-Carbon Transitions. *Joule*, 1(3), 463–479
- Hermans, L. M., & Thissen, W. A. H. (2009). Actor analysis methods and their use for public policy analysts. *European Journal of Operational Research*, 196(2), 808–818
- Justitiedepartementet. 2018. [En ny lag om ekonomiska föreningar](#).
- Howaldt, J., Domanski, D., & Kaletka, C. (2016). Social innovation: towards a new innovation paradigm. *RAM. Revista de Administração Mackenzie*, 17(6), 20–44.
- Hölsgens, R., Lübke, S. & Hasselkuß, M. Social innovations in the German energy transition: an attempt to use the heuristics of the multi-level perspective of transitions to analyze the diffusion process of social innovations. *Energy Sustain Soc* 8, 8 (2018).
- Lyon, C., Cordell, D., Jacobs, B., Martin-Ortega, J., Marshall, R., Camargo-Valero, M. A., & Sherry, E. (2020). Five pillars for stakeholder analyses in sustainability transformations: The global case of phosphorus. *Environmental Science & Policy*, 107, 80–89.
- Mok, K. Y., Shen, G. Q., & Yang, R. (2018). Stakeholder complexity in large scale green building projects. *Engineering, Construction and Architectural Management*, 25(11), 1454–1474
- Mont, O., Voytenko Palgan, Y., Zvolska, L. Exploring Institutionalization Pathways of Urban Sharing: Towards an Explanatory Framework. *Handbook of the Sharing Economy*. 2019
- Nachemson-Ekwall, S. [Hållbar ägararkitektur för Sverige](#). 2016. Global utmaning
- Ruggiero, S., Onkila, T., & Kuittinen, V. (2014). Realizing the social acceptance of community renewable energy: A process-outcome analysis of stakeholder influence. *Energy Research & Social Science*, 4, 53–63.
- Wieczorek, A. J., & Hekkert, M. P. (2012). Systemic instruments for systemic innovation problems: A framework for policy makers and innovation scholars. *Science and Public Policy*, 39(1), 74–87.
- Wittmayer, J. M., Avelino, F., van Steenberg, F., & Loorbach, D. (2017). Actor roles in transition: Insights from sociological perspectives. *Environmental Innovation and Societal Transitions*, 24, 45–56.

