

DIVERCITY

- bygggemenskaper
för mångfald

Slutrapport Vinnova UDI Steg 2

AP 1

Redaktör slutrapport: Karin Kjellson

Medverkande skribenter:

AP2 Tinna Harling, Katarina Carlsson, Kerstin Kärnekull

AP3 Ingrid Westerfors, Staffan Schartner, Jan Rydén, Jan Svensson m.fl

AP4 Nils Söderlund, Maria Block

AP5 Karin Kjellson, Jonas Lagander

Varmt tack till Föreningen för byggemskaper som har varit koordinators för projektet samt till alla deltagande projektparter.

Kontaktpersoner:

Koordinatorns representant: Karin Kjellson, karin@theoryintopractice.se

Projektledare: Joachim Widerstedt, joachim@visionskompaniet.se



Divercity – byggemskaper för mångfald

VINNOVA Utmaningsdriven Innovation Steg 2 Samverkansprojekt

Projektparter: Föreningen för Byggemskaper, Boverket, RISE, Coompanion, Ekobanken, KTH, Uppsala kommun, Region Gotland, Stockholms stad, Orust kommun, Malmö stad, Göteborgs stad, Alsikebolaget, inobi, Arkitektkontor Nils Söderlund, omniplan, Röd arkitektur, Visionskompaniet, Theory Into Practice

Webbplats: divcity.se

Slutrapportering Steg 2 Samverkansprojekt

1. Sammanfattning

Projektet har lett till konkreta resultat i form av nya byggemskaper och flera grupper som kommit till implementering och därmed testat modeller och upplägg i verkligheten.

Byggemskaper bidrar tydligt till samhällsnytta och de globala målen. Ett exempel är testbädden Baskedal kooperativ hyresrättsförening där kvinnor drivit byggemskaper och skapat hyreslägenheter i landsbygd. Projektet visar att intresset och potentialen är stor, inte minst i mindre kommuner. Byggemskaper kan möjliggöra prisrimliga bostäder, bostäder i landsbygd och skapa bostäder som bidrar till ökad miljömässig och social hållbarhet.

Efterfrågan och intresse för hållbara bostadslösningar och socialt/kooperativt byggande inklusive byggemskaper har ökat märkvärdigt under projektets gång. Dock har projektet kunnat visa att svenska förhållanden i dagsläget inte är gynnsamma för en användardriven utveckling. Det finns stora hinder inom både kommunala processer, policy och regelverk liksom inom finansiering. Ett fortsatt arbete krävs för att bygga upp stödstrukturer kring byggemskaper, inte minst de nya kommersiella aktörer och lösningar projektet utvecklat. Det finns behov av att arbeta vidare med policy, regelverk kring upplåtelseformer samt uppbyggnad av den finansiella infrastrukturen, modeller och verktyg.

Projektet har genomförts i tematiska arbetspaket (AP) vilka används som underrubriker i slutrapporten.

AP2 Kommunal process

AP2 har resulterat i ett kunskapspaket och en verktygslåda för de kommuner som vill underlätta för byggemskaper, ett upplägg för workshops som kan genomföras av kommuner samt produktionen av tre filmer. Den första filmen är en introduktion till byggemskaper, den andra berättar om den framtagna verktygslådan för kommuner som vill underlätta för byggemskaper och den tredje filmen visar exempel på olika byggemskaper, som inspiration för både kommuner och bygrupper.

Tillsammans med deltagande kommunerna har möjligheter och hinder i kommunala policys analyserats och kommunernas rutiner och processer i arbetet med byggemskaper har utvecklats. Utöver de sju deltagande kommunerna har teamet besökt ett antal mindre kommuner, t ex Svenljunga och Näsrum, där de har kunnat dela projektets kunskaper och faciliterat lokala processer. I Vingåker har en sådan process givit upphov till nya byggemskaper.

AP3 Juridik & finansiering

Finansiering och juridik är bland de främsta utmaningarna för byggemskaper. Under projektet har ett aktivt arbete gjorts kring vägledning, stöd och guidande mallar och material till byggemskaper.

Juridik

De olika upplåtelseformerna och deras användbarhet, begränsningar och möjligheter har lyfts och diskuterats genom såväl rundabordssamtal, ett flertal seminarier (t ex under konferensen

Socialet Byggande 2019) samt webinarier. Som exempel kan nämnas webinariet “Starta och driva byggemaskaper – vilka former finns det?” som lyfte upp bostadsrätt genom medverkan från testbädden Brf Villa Mälarhöjden, kooperativ hyresrätt, ekonomisk förening samt utvecklingsbolag som stöd kring organisering och finansiering av två nya byggemaskaper i Kolmården samt information om Boverkets startbidrag genom Boverkets medverkan.

Webinarieret hade 73 registrerade deltagare och blev mycket uppskattat.

Gruppen i AP3 har även identifierat och lyft fram vissa nyckelpunkter i lagstiftningen som kan ses över (se bilaga). Coompanion har tillsammans med kommuner och andra projektparter, experter och byggrupper lyft och synliggjort juridiska såväl som finansieringsmässiga utmaningar och möjligheter genom projektets rundabordssamtal, konferenser och webinarier. Politiker, kommuner och näringsliv har genom detta fått ökad kunskap och förståelse för byggemaskaper och de värden som lyfts fram kring vad byggemaskaper kan bidra till, t ex socialet och miljömässigt, vilket har bidragit till att väcka intresse och stöd för framtida byggemaskaper.

Finansiering

Finansieringskonferenserna Form Follows Finance på KTH 2019 och digitalt 2020, var bland de största arrangemangen inom projektet. Här deltog en bredd av finansiella aktörer, byggemaskaper, rådgivare, projektlotsar och internationella experter. På FFF 2019 lyftes Frankrike fram som ett exempel på att kickstarta en byggemaskapersrörelse med starkt statlig inverkan. Likaså lyftes flera internationella exempel på vikten av en stark kooperativ sektor, som också kan bidra med finansiering. Den tyska bankrörelsen, med starka lokala sparbanker och alternativa banker var representerad. Även Swedbank var på plats.

På FFF 2020 undersöktes bl.a. nyheten sociala obligationer som en väg att finansiera byggemaskaper genom en särskild fond. Kommuninvest ligger längst fram med sociala obligationer, men finansierar bara kommunala projekt. Möjligheten till samverkan kring byggemaskaper är en möjlighet. SBAB borde vara en framtida möjlig aktör. Situationen i Nederländerna refererades, framför allt Amsterdam där staden tar en aktiv roll.

För att öka utbudet av finansiering och finansiella produkter för byggemaskaper har ett omfattande arbete gjorts kring att öka kunskap, intresse och matchmaking. Genom att sammanföra potentiella finansiärer, experter, byggemaskaper, kommuner, stödstruktur kring företagande och finansiering i konferenser, seminarier, webinarier, rundabordssamtal (t ex Ekobanken, Danske Bank m fl), initiera dialog (med bl a Skandia, SEB, Riksbyggen, fristående sparbanker, JAK, Västra Götalandsregionen, m fl), har intresse och kunskap ökat, behov och lösningar identifierats och samtal förts kring de hinder som ännu kvarstår.

AP3 har även arbetat med modellutveckling, dvs utvecklade olika vägar till finansiering, lån, villkorade lån, direktinvesteringar i byggemaskaper, extern finansiering, finansiering via regionala och nationella Mikrofonden, möjlighet att finansiera genom bolag, samfinansiering samt möjlighet att bygga större portalstiftelse eller ”makrofond”. KTH har utrett förutsättningar för en fastighetsfond finansierad av sociala obligationer. En fond är ett svårt och långsiktigt arbete som kräver fortsatt bearbetning av finansiärer och utvecklingsarbete,

men som bedöms ha avgörande betydelse för att möjliggöra en bredare social och kooperativ byggerörelse i Sverige, däribland byggemskaper.

Sammanfattningsvis har projektet utvecklat värdefulla kontakter hos bl a presumtiva banker och finansiärer, ett viktigt grundarbete har gjorts för att tillgängliggöra finansiering och stärka stödstrukturen kring byggemskaper. Intresset finns, men det behövs ett fortsatt arbete och resurser för att bearbeta finansiärer och ta fram lösningar, relevanta avtal, prospekt med mera för att gå i mål.

AP4 Byggrubbers process

Rådgivning och projektlotsning

Sammanlagt har över 40 byggrubbers varit i kontakt med projektets parter under projektets gång. Detta är inte en komplett bild av alla byggemskaper i Sverige, men ändå en imponerande och växande rörelse med många projekt i olika skeden. Minst fem grupper är i produktionsskede just nu eller väntas flytta in under närmaste året. Därmed blir 2021 ett rekordår för byggemskaper i Sverige. I närtid ska sägas; när bostadsrättslagen stiftades 1930 var bostadsrättsföreningar just byggemskaper eller konsumentkooperativ, föreningar som byggde för egna behov.

Coompanion har gett rådgivning till över 25 grupper i 11 regioner. Sju byggemskaper har fått fördjupad professionell processledning i olika skeden. Deltagande konsultföretag har varit projektlotsar: omniplan för BG Gården i Uppsala, inobi för Ärlan i Göteborg, TIP för brf Villa Mälarhöjden i Stockholm, arkitekterna Nils Söderlund och Maria Block har stöttat Hållkollbo i Stockholm samt Röda Oasen i Malmö. Nils Söderlund har varit rådgivare och har hållit i workshops för Östergarn på Gotland där lokalbor önskar skapa nya åretrunt-bostäder.

Analys

Erfarenheter från de sju testbäddarna har gjorts genom djupintervjuer och arbetet är publicerat i en rapport för varje grupp. Behov och kritiska hinder i byggemskapernas process har diskuterats. I skriften ”Byggrubbers process” har analysen fördjupats och förslag på metoder formulerats.

Aktiviteter

Exempel på genomförda träffar för byggemskaper är ”Bygga sitt drömboende tillsammans” i Uppsala, två informationsmöten på Gotland samt kunskapsutbyte i Malmö – en träff för aktiva byggrubbers av aktiva byggrubbers. Genomförda webinarier inkluderar introduktion till bygg- och bogemskaper, kooperativ hyresrätt, bostadsrättsföreningen som byggemskap, associations- och upplåtelseformer för bygg och boende, bokrelease ”De byggde gemenskap”; byggrubberssträff med fokus på finansiering, lokal utveckling genom Kooperation, andra sätt att bo – inspiration från land och stad; kooperativa lösningar för fler hållbara boenden i skärgården mm.

Projektlotsutbildning

En projektlotsutbildning baserad på tysk förlaga och anpassad för svenska förhållanden har genomförts, under sammanlagt fyra dagar och med 18 kursdeltagare. Utbildning av projektlotsar för byggemskaper innebär professionalisering av en ny yrkesgrupp, som

bedöms vara essentiell för byggruppernas förutsättningar att lyckas med projekt. Projektlotsar har också efterfrågats från kommuner, för att minska kommunens arbete i processer med byggemskaper. En anpassad utbildning för Coompanions rådgivare har också genomförts.

AP5 Spridning

Evenemang, konferenser, webinarium etc.

Projektdeltagare har medverkat i och arrangerat över 80 evenemang, vilket innebär att målet om minst 500 deltagare i evenemang har uppfyllts många gånger om. Fortlöpande har parter i Divercity dokumenterat möten, konferenser, workshops i projektet, vilka har publicerats på projekthemsidan.

Projekthemsida och nyhetsbrev

Projektets egna digitala plattform www.divcity.se har haft 7 900 unika besökare under projektperioden. Varje vecka har intresserade via nyhetsbrev uppmärksammats på genomförda och kommande händelser – med information och rapporter på projektsidan.

Ny portal

En ny digital portal för bygg- och bogemenskaper i Sverige har utvecklats: www.byggboihop.se. Denna planeras bli mötesplatsen för Sveriges sociala/kooperativa byggerörelse och tillgängliga resurser, kunskap och sammanföra grupper och aktörer.

Forskning och litteratur

Även forskning har ingått i AP5. RISE har skrivit två forskningsrapporter, Aktörsanalys för byggemskaper och Riktlinjer för markanvisningar till stöd för byggemskaper, vilka uppskattats inte minst av kommuner. Inom omvärldsbevakningen har fyra rapporter tagits fram om bygg- och bogemenskaper i Nederländerna, Storbritannien, Belgien och Frankrike. Dessa har gett uppslag till lösningar för Sverige. Projektet har även delfinansierat H. Westholms utgivna bok "De byggde gemenskap – erfarenheter från tio bygg- och bogemenskaper i Sverige" (Chalmers University Press).

2. Testat och utvärderat (del)lösningar

AP2 Kommunal process

Ett antal workshops tillsammans med kommunerna i projektet har genomförts. Dessa riktade sig både till tjänstepersoner och politiker som arbetar med planeringsfrågor och vill veta mer om hur byggemskaper kan användas som ett verktyg för samhällsutveckling. Sex olika teman har varit: Politiska inriktningsbeslut och målsättningar, fysisk planering, information och service, markanvisningstävlingar och policys, markförsäljning och finansiella modeller. Resultat var bl a definierade hinder och möjligheter i de kommunala processerna, formulerade förslag till arbetssätt och rutiner som ska underlätta för byggemskaper.

Test och utvärdering av kommunal arbetsprocess gentemot byggemskaper har skett i deltagande kommuner, slutsatser har dokumenterats bl a i rapporter från Uppsala och Göteborg.

Policyförslag

Policypåverkande arbete har skett genom översyn av kommunernas styrdokument såsom bostadsförsörjningsprogram (tydliga målsättningar ang. kvalitet/mervärden och kvantitet), översiktsplan (mångfald i staden, levande landsbygd, social hållbarhet) och markanvisningspolicy. RISE forskningsrapport "Riktlinjer för markanvisningar till stöd för byggemskaper" med förslag till policyutveckling har tagits emot med intresse i flera kommuner.

AP3 Juridik & finansiering

Projektet har givit en ökad insikt, kunskap och förståelse kring de finansiella utmaningarna, både hos enskilda byggemskaper, men även hos aktörer som Mikrofonden, Coompanion, Ekobanken m fl.

Kreditgarantier för byggemskaper

Ett konkret exempel på finansieringsmodell som utvecklats och testats under projektet är hur garantier från Mikrofonden gentemot banken som byggemskaper söker lån hos kan underlätta finansieringen. Mikrofonden Sverige har under projektet underlättat finansieringen av en byggemskap genom en kreditgaranti gentemot banken.

Finansiering innan inflyttning

Inom projektet har också finansiella genomförandemodeller testats och utvecklas. Varje testbädd har fått stöd i utvecklingen av sin egen modell kring finansiering och ekonomi kring byggande och framtida ägande av bostäder. Byggemskaper Gården i Uppsala har utvecklat ett innovativt upplägg där de hoppas kunna använda sin modell för att underlätta utvecklingen av nya byggemskaper. I Göteborg har Coompanion gett stöd till utvecklingen av nya modeller för stödstrukturer kring självbyggeri (Bygga och Bo i Natur – innovationsverkstad) samt bygg- och bostadsmarknaden. Nystartade kooperativet Byar & Kvarter har under projektet fått stöd i sin utveckling av en innovativ crowdfunding-modell samt fått tillgång till kompletterande finansiering genom en garanti från Mikrofonden Väst.

Juridik: Mallar och exempeldokument

Flera testbäddar och byggrupper har under projektet fått juridiskt stöd. Gruppernas behov och förfrågningar har fått styra och påverka vilka mallar som tagits fram, t ex specifikt för olika upplåtelseformer såsom stadgar, avtal och andra relevanta handlingar såsom borgensförbindelse, mall för förlagsinsatser, medlemsavtal för ekonomisk förening, mall för skuldebrev, mallar för olika hyresavtal. Dessa mallar har så långt det är möjligt kompletterats med kommentarer och hänvisningar för att underlätta användandet. Flertalet checklistor och vägledningar både för rådgivare och medlemmar i byggemskaper har upprättats för att stärka kompetensen och medvetenheten om byggemskaper. Det inventerade resultatet har varit mycket gott och flertalet av byggemskaperna har använt mallarna och ser dem som mycket användarvänliga.

AP4 Byggrubbers process

Skapa lokala nätverk

Boende är en nyckelfråga för levande samhällen, inte minst på landsbygden. Byggemskaper kan vara ett verktyg för stads- och landsbygdsutveckling, i vissa fall ett komplement till kommersiellt och offentligt byggande, i andra fall enda vägen för lokal utveckling. En dellösning som testats för att få igång byggemskaper på orter där det finns behov men ingen bygger det som efterfrågas, är skapande av nätverk med utvecklingsbolag och lokal intresseföreningar. Detta har testats med goda resultat exempelvis på Gotland och i Östergötland.

Bygga en kunskapsbank

Genom rådgivning och stöd till aktiva grupper har specifika behov och hinder liksom mer generella och strukturella hinder kunnat identifieras och analyseras. Dellösningar har varit att identifiera och utveckla lösningar kring organisering, demokrati, värderingar, målbild, upplåtelseform, stadgar och verktyg.

Tillgängliggöra kunskap

Genomförda utbildningar, träffar och webinarier har möjliggjort kunskapsbyggande, erfarenhetsdelning och nätverkande mellan såväl byggrubbers som med finansiella och andra stödjande aktörer. Publicerade filmer och dokument på projektsidan används av både byggrubbers och kommuner.

Projektlotsar för byggemskaper

Projektlotsutbildningen har varit ett test i att skapa en ny kompetens/profession i Sverige. Utbildningen fylldes med deltagare och ett framtida nätverk för diplomerade projektlotsar ses som nästa steg.

AP5 Spridning

Digitala forum

Portalen Bygg & Bo Ihop (www.byggboihop.se) har testats i betaversion med utvalda intressenter, bland annat av byggrubbers, konsulter och kommuntjänstemän och resulterat i version för publik lansering.

Webbminarium har testats som alternativ till fysiska träffar. Med tanke på att byggrubbers är utspridda i landet är bedömningen att fler deltagare har kunnat nås digitalt. I kombination med inspelning kan spridning utökas ytterligare. Digitaliseringen bedöms särskilt gynnsam för projekt utanför storstadsregionerna, då resekostnader och restider kan sparas in.

Automatiserat nyhetsbrev kopplat till nyheter på webbsida är en ny arbetsprocess som har testats och som har resulterat i ökat nätverk och ökad spridning.

Lokal mobilisering

Regionalt kommunikationspaket och "ByggaBo-turné" i Östergötland har fallit väl ut och resulterat i nya grupper/projekt. Detta är en ny arbetsprocess som kan reproduceras, material som tagits fram kan nyttjas i fler regioner.

Forskningsbaserat kunskapsunderlag

Forskningsrapporter som har skrivits bedöms kunna påverka kommunal policy, bl a markanvisningspolicy och formulering av målsättningar i bostadsförsörjningsprogram. Omvärldsbevakningen har fångat upp flera framgångsrika dellösningar, som rekommenderas även i Sverige på såväl nationell som kommunal nivå.

3. Identifierat möjligheter och hinder kopplat till nyttiggörande

Se bilaga 1.

4. Gedigen kännedom om användare, kravställare, kunder, marknader**Behovet av en tredje sektor inom svenskt bostadsbyggande**

Byggemskaper är ett idé- och behovsdrivet byggande, del av en möjlig tredje sektor vid sidan av kommersiellt och allmännyttigt (bostads)byggande. Genom att inte ta ut vinst i produktions- eller driftskede är byggemskaper en modell som kan leda till lägre bokostnader. Av samma anledning är byggemskaper en möjlighet till lokal utveckling, som kan möta behov och efterfrågan på platser där kommersiella byggaktörer saknas. Att bygga och bo till lägre kostnad är ett mycket stort nationellt och individuellt behov, aktuellt bland annat i SOU 2020:75 "Bygg och bo till lägre kostnad". Den tredje sektorn har en plats att fylla och rörelser har utvecklats snabbt i många andra länder, som Nederländerna med Zelf-Bouw, Storbritannien med Community-led housing och Tyskland med Baugemeinschafts som verktyg för hållbar samhällsutveckling. Nyckeln i alla dessa referensländer har varit ett nära samarbete mellan olika aktiva föreningar, byggrupper, stat och kommun. En annan viktig faktor har varit hur man i dessa länder säljer mark till fast pris för att leverera vissa definierade värden tillbaka till samhället, t ex ett antal bostäder för nyanlända eller äldre eller verksamheter i bottenvåningarna.

Efterfrågan och intresse för hållbara bostadslösningar och socialt/kooperativt byggande inklusive byggemskaper har ökat märkvärdt under projektets gång. Dock har projektet kunnat visa att svenska förhållanden i dagsläget inte är gynnsamma för en användardriven utveckling. Tvärtom innebär bl a kommunala processer och finansieringssystem stora utmaningar. Kan dessa utmaningar övervinnas står byggemskaper som ett av de bättre alternativen för att uppnå målet i SOU 2020:75, nämligen "att gynna en utveckling där lägre produktionskostnader återspeglas i boendekostnaderna" och där organisationer med sådana verksamhetsmodeller "ges bättre förutsättningar att verka". Vem har större incitament att skapa låga boendekostnader och goda livsmiljöer än de som själva ska bo där?

Användare

Användare i vårt fall är såväl kommuner som medlemmarna i byggemskaper, de framtida boende. Vad är det för drömmar och behov som får människor att gå samman och bygga hus? Även om grupperna är väldigt olika så finns en gemensam nämnare: Drömmen/behovet tillgodose inte av marknaden, och inte av det offentliga. I byggemskapen Hogslätts vänboende var det att skapa seniorbostäder med gemenskap, prisvärda och hållbara

kooperativa hyresrätter för 12 äldre damer i Tanums kommun. Genomförda projekt som lyckas hitta lösningar till de olika hindren ger oftast, som detta exempel, stora samhällsvärden och är inte sällan bostäder för äldre. Framgångsfaktorer är gott samarbete med kommun, finansiär och byggtreprenör.

Kommunal process

Hinder som kommuner ser för att arbeta med byggemskaper i högre utsträckning är: 1) Grupperna behöver mer stöd – kräver kommunala resurser 2) Svårt för kommunen att ta betalt för mark i senare skede (vilket underlättar genomförande) 3) Svårigheter att få ihop kommunala exploateringskalkyler 4) Anses vara möjlig särbehandling att kommunen går in och stöttar med extra resurser eller andra villkor till små aktörer.

Kommuners verktyg i sammanhanget är framförallt markanvisningar och exploateringsavtal. Ett konstaterat behov är att ha tydliga mål från politiker för att tjänstesidan ska kunna stötta byggemskaper och andra mindre aktörer. I nuläget, med rådande rutiner och policys, är det tydligt att arbetsmetoder och processer för markplanering och försäljning gynnar stora, väletablerade aktörer. I vissa fall innebär rutiner och policys att mindre aktörer helt utesluts. De kommuner som deltagit lyfter också behovet av att öppna upp för andra typer av mindre aktörer, inte bara byggemskaper. Alla dessa olika, mindre aktörer har ungefär samma behov av stöd. Genom att förändra processerna så trösklarna sänks flera samhällsvärden av stor nytta för både kommuner och medborgare skapas, till exempel fler hållbara och prisrimliga bostäder, en större arkitektonisk variation och högre grad av medskapande i processerna. Inom det nya politikområdet Gestaltad livsmiljö ser vi att begrepp som samverkan, medskapande, egenmakt och högre variation i arkitektur rimmar väl med byggemskaper. Gestaltad livsmiljö har även tydliga mål om att hållbarhet och kvalitet ska underställas kortsiktiga ekonomiska överväganden och att det offentliga ska agera förebildligt, vilket knyter an till arbetet med byggemskaper och andra former av socialt och kooperativt byggande.

Juridik & finansiering

Byggemskaper består av en grupp privatpersoner som gått samman för att lösa sitt bostadsbehov. De skiljer sig från de byggaktörer kommuner och finansiärer traditionellt möter. Hos affärsbanker och andra finansiärer kan finnas brist på kunskap och erfarenhet av byggemskaper, ovana och okunskap kring byggprojekt som drivs genom ekonomisk förening, låg kännedom om kooperativ hyresrätt och svårigheter att bedöma projektrisker. Det är tydligt att det finns ett stort behov av rådgivning, juridiskt stöd kring och finansiell vägledning hos grupperna. Många grupper söker rådgivning i idéfasen. Det finns ett behov av stöd kring gruppens arbete med att hitta och formulera värderingar, syfte, mål, som grund för formulering av stadgar. I nästan alla grupper som fått rådgivning och stöd inom projektet finns frågeställningen om vilken associations- och upplåtelseform det framtida boendet utvecklas, ägas och förvaltas i. De flesta grupper vill veta mer om och få rådgivning och stöd kring start av ekonomisk förening, kooperativ hyresrätt och bostadsrättsförening. Ett par grupper har varit intresserade av ägarlägenhetsmodellen. För att kunna möta grupperns behov

av rådgivning och stöd i hela landet finns också ett behov av fortsatt spridning av kunskap och erfarenheter, t ex genom fler rådgivar- och lotsutbildningar.

Byggemskaper har också behov av rådgivning kring avtal. Ungefär hälften av grupperna har kommit så pass långt i processen att de behövt utforma interna avtal eller ta ställning till avtal med externa parter, t ex bedöma avtalens innehåll och utformning. Det har funnits behov av stöd kring medlemsavtal, avtal om option på mark, avsikts-/samverkansavtal, förvaltningsavtal, blockhyresavtal och hyresavtal.

Flera byggemskaper har upplevt det svårt att få svar på juridiska frågor och frågat efter utredning av dessa. Även behov av svar på skatterättsliga frågor har framkommit. Här är det tydligt att det är svårt för såväl byggemskaper som rådgivare att hitta svar och expertis eftersom byggemskaper använder upplåtelse- och associationsformer för egna behov, vilka särskiljer sig från det marknadsdrivna byggandet. Exempelvis utgår svensk bostadsrättslag från att en kommersiell aktör är byggherre och de framtida boende är konsumenter, inte också producenter.

Behovet av vägledning kring finansiering av byggemskapens planerings-, projekterings- och byggfas finns hos många grupper. Grupperna behöver tidigt få en bild av hur stor egeninsats det kan handla om, de vill veta hur de kan gå in med och använda egen och extern finansiering i olika associations- och upplåtelseformer och de söker ofta mallar och expertis kring kalkyler och ekonomiska underlag. Det finns också ett tydligt behov av att hitta lösningar kring kompletterande finansiering, utöver egenfinansieringen. Det finns behov av annan finansiering än banklån eller garantier för lån under projekteringsfas och kompletterande lösningar för att få ihop hela den finansiering som krävs under byggfasen, där Boverkets kreditgarantier inte alltid är tillräckliga för att täcka det lånebehovet.

Att byggemskaper under projektiden har fått ny möjlighet att söka startbidrag från Boverket har underlättat finansieringen för bygggrupperna. Projektets arbete har bidragit efterfrågan på startbidrag för byggemskaper, liksom att information har spridits över hela landet genom digitalt tillgängliga aktiviteter.

Projektet har ringat in utmaningarna kring finansiering, bla bristen av kapital i tidig fas, samt vikten av säkrat egenkapital. Grupperna har begränsat med eget tillgängligt kapital, tills dess att bostäderna står färdiga och kan slutfinansieras på traditionellt sätt genom fastighets- eller bolån. Banker kan ge lån, Boverkets garantier kan täcka ytterligare, men i tidig fas och för de sista ca 10% krävs andra lösningar. Utöver garantier från exempelvis Mikrofonden så behövs ytterligare externt riskvilligt kapital. Stort behov finns att ta ett samlat större grepp för att skapa en sådan marknad/produkt.

Inom AP3 har möjlighet till orientering om Europeiska aktörer och exempel på finansiering av byggemskaper gjorts bl a genom internationella deltagare på finansieringskonferenserna Form Follows Finance och genom projektets samverkan med Mikrofonden Sverige, som är med i ett europeiskt nätverk, program sociala investerare, stöttat av EU kommissionen.

Behov finns att arbeta vidare med dialog externa finansiärer, främst riskvilligt kapital samt att arbeta vidare med finansiering i tidiga faser.

Spridning

Från vår omvärldsbevakning vill vi lyfta fram fyra rapporter som har tagits fram om Belgien, Frankrike, England och Nederländerna, alla med fokus på utvecklingen av byggemskaper under de senaste 20-25 åren och vad som framförallt har främjat dessa.

1) Många startar- och byggrupper som vill utveckla boendeformer och arbetssätt som skiljer sig från vad bygg- och fastighetssektorn erbjuder. 2) Organisering och samarbete inom den tredje sektorn/den ömsesidiga sektorn där intresseföreningar också fått stöd för sitt nydanande arbete från staten, forskningsfinansiärer och från EU. 3) Politiskt stöd från centralt håll i form av förändrad lagstiftning, stöd till utvecklingsarbete och nya arbetssätt och startbidrag av olika slag. 4) Intresse i kommunerna bland politiker och tjänstemän för att lyssna på medborgarna och samarbete med grupper som inte är vana byggaktörer. 5) Stödjande infrastruktur genom information och utbildning, forskning och finansiering kring den tredje sektorn.

Utvecklingen i Europa visar att förändringar tar tid och kräver information och resurser samt stor uthållighet men ger också resultat! När myndigheterna bemöter civilsamhället som potentiella bostadsproducenter, och anpassar villkoren även för denna "tredje sektor" vid sidan av det offentliga och kommersiella byggandet, så kan byggemskaper realiseras i stor skala.

Under våra två år i projektet har den allmänna uppfattningen kring företeelser som bygg- och bogemskaper, självbyggeri osv förändrats och gått från något som ses som udda till att förstås som en växande rörelse. Vi tror att Divercitys arbete med samlande av kunskap och bildande av nätverk samt konferensen "Socialt byggande och modernt självbyggeri", som arrangerades 2019 i samverkan med Divercity kunnat bidra en del till den förändrade bilden, men vi ser även att det beror på många andra faktorer, där den viktigaste är den akuta bostadsbristen och marknadens misslyckande i att skapa goda bostäder för alla.

5. Utvecklad nyttiggörande- och kommunikationsplan

Nyttiggörande och kommunikation har varit en central del av projektet. Primära målgrupper har varit pågående byggemskaper, kommunrepresentanter samt en bredare allmänhet i syfte att stärka medvetenheten och kunskapen om byggemskaper.

Merparten av framtaget material har tillgängliggjorts digitalt och kostnadsfritt. Direkt efter projektstart skapades en projekthemsida, www.divcity.se, och en struktur för automatiserade nyhetsbrev som har gått ut till projektmedlemmar och andra intresserade. Projekthemsidan innehåller sektioner om projektet, arbetspaket, aktuellt, publikationer & media, läsvärt samt kalendarium. Under projektperioden har drygt 70 nyhetsbrev skickats ut, och hemsidan har haft 7 900 unika besökare.

Totalt 81 evenemang har annonserats på hemsidan, samt även via medverkande organisationers kanaler och via sociala medier.

Framöver kommer den nya portalen Bygg & Bo Ihop, www.byggboihop.se, bli det digitala navet för nyttiggörande och kommunikation avseende byggemskaper i Sverige. Portalen är

öppen för alla men har tre huvudmålgrupper: 1) Bygg- och bogrupper och andra socialt drivna byggprojekt (exempelvis ekobyar, startargrupper, byalag, bygdebolag) 2) Privatpersoner som söker bostäder och grupper att gå med i samt 3) Aktörer (offentliga och privata) runt det sociala byggandet (exempelvis konsulter, kommuner, kreditgivare, nätverk).

6. Utveckling och förändringar av konstellation

Det har skett få förändringar av projektparter under projektperioden. En part har tillkommit eftersom projektledaren under senare tid verkat genom eget bolag. Samarbetet mellan projektparterna har fördjupats, vilket bedöms ha stor betydelse för spridning av framgångsrika exempel och goda lösningar. Konstellationen har haft en gemensam förmåga att bedriva mobiliseringsarbete för byggemensker i Sverige.

7. Projektets effektlogik

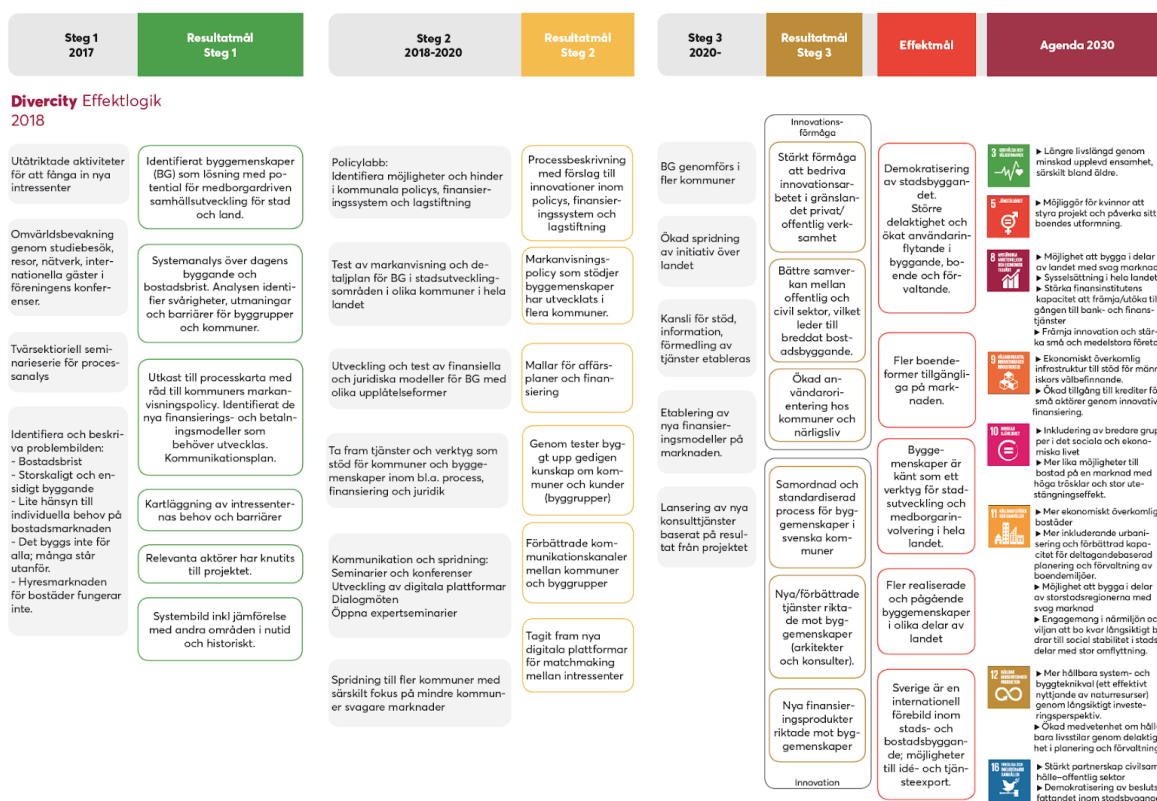


Bild: Projektets effektlogik

Utveckling av effektlogik

Effektlogiken som togs fram 2016 med uppdatering 2018 har fungerat väl och ses fortfarande som en övergripande ram för arbetet. Utvecklingen har inte handlat om att byta strategi, snarare om att fokusera på nyckelfrågor som har visat sig avgörande. Inför Steg 3 har gruppen konstaterat att stärka finansiell infrastruktur, etablera ett projektlotsnätverk, kommunnätverk och portalen Bygg & Bo Ihop är prioriterade aktiviteter för att nå de långsiktiga effektmålen.

Resultatmål Steg 2

1. Förslag till innovationer inom policy, finansieringssystem och lagstiftning. Uppnått. Kommunal policy och finansieringssystem bedöms vara främsta hindren. Lagstiftningen är inte alltid ett hinder i sig, men tydliga tillämpningar för byggemaskaper behövs.
2. Markanvisningspolicy som stödjer byggemaskaper har utvecklats i flera kommuner. Delvis uppnått. Långsamma processer, svårt att hinna större förändringar inom projektperioden. Orust har gjort genomgång, konstaterar att policy fungerar för byggemaskaper. Stockholm och Göteborg har konstaterat att krav på exploateringskalkyl och betalningstillfälle försvårar för temporär tomträtt, vilket använts som lösning i Uppsala. Stora skillnader mellan storstadskommuner och kommuner på landsbygd. De stora kommunerna har högt ställda kvantitetsmål och generellt har svårt att prioritera mindre aktörer. Kommuner som Malmö och Uppsala har dock identifierat att byggemaskaper uppfyller andra kommunala mål, vilket motiverar arbetet. Skillnader i hur kommuner tillämpar tomträtt, kommunens egna politik kan utgöra hinder. Har varit en kunskapsresa, kommuner har lärt av varandra.
3. Utveckling och test av finansiella och juridiska modeller för byggemaskaper, mallar mm. Delvis uppnått. Ett trettioal dokument har tagits fram men mer finns att göra.
4. Tjänster och verktyg som stöd för kommuner och byggemaskaper, genom tester byggt upp gedigen kunskap. Uppnått. Projektlotsutbildningen en viktig del i tjänsteutvecklingen. Ett nätverk för projektlotsar föreslås som framtida satsning.
5. Förbättrade kommunikationskanaler mellan kommuner och byggrupper. Delvis uppnått. Mer finns att göra, se internationella exempel.
6. Digital plattform för matchmaking mellan intressenter. Uppnått: Portalen Bygg & Bo Ihop, www.byggboihop.se.

Indikatorer

1. Kommunala markanvisningar till byggemaskaper: Svagt ökande, men fortfarande få
2. Kommuner som arbetar aktivt för byggemaskaper: Ökande trend
3. Byggemaskaper som passerar milstolpar: Kända initierade projekt / grupper i produktionsskede / inflyttade projekt - ökande trend på samtliga, men fortfarande få i internationellt perspektiv.
4. Antal personer som genomgått projektlotsutbildning: 18 personer
5. Antal grupper som fått stöd under Steg 2: 40 grupper
6. Antal deltagare i evenemang: Starkt ökande, uppskattningsvis ca 80 evenemang, 4000 deltagare totalt under perioden.

8. Bidrag till de globala målen i Agenda 2030

Projektet har bidragit till de globala målen primärt genom att förbättra förutsättningarna för att genomföra byggemaskaper i Sverige. Byggemaskaper innebär ett medbestämmande i utformningen av livsmiljön, vilket vi ser leder till uppfyllande av:

Mål 3 Ökad livskvalitet t ex minskad ensamhet. Många grupper satsar på gemensamma lokaler för bostadsnära gemenskap. (Exempel Gården, Röda Oasen)

Mål 5 Jämställdhet. Bostadsbyggande av och för kvinnor. (Exempel: HållBollBo. Baskedals kooperativa hyresrättsförening har en majoritet kvinnor i styrelse och de bostäder som byggdes under projektiden, med stöd och finansiering Ekobanken, inflytt 2020.)

Mål 8 Ökade möjligheter att bygga i hela landet genom självkostnadsprincipen, främja innovation och stärka små och medelstora företag. (Exempel R:Ekobyn Röstånga, Bysjöstrand Ekoby, flera rådgivningar med nya bygggrupper i landsbygd och mindre orter.)

Mål 11 Ekonomiskt överkomliga bostäder genom självkostnadsprincipen, förbättrad kapacitet för deltagandebaserad planering och förvaltning (Kolmårdens byggemskaper, som fått stöd under projektet, arbetar efter liknande modell som i Stavsjö där man byggt billigt.)

Mål 12 Mer hållbara system- och byggteknikval genom långsiktigt investeringsperspektiv, ekologisk spjutspets. (Exempel: Gården trähusbyggande, ekobyar, kretsloppssystem)

Mål 16 Stärkt partnerskap civilsamhälle-offentlig sektor, demokratisering av stadsbyggnad. Byggemskaper kan bidra till aktivt lokalsamhälle, samverkan och tillit. (Exempel: Nygarns utvecklingsbolag, ny byggemskaper på Gotland. R:Ekobyn i Röstånga, samverkan med kommun, lokalt utvecklingsbolag och de två nya byggemskaperna i Kolmården.)

Efter genomfört Steg 2 är det tydligt hur arbetet behöver fortsätta för att komma till konkreta resultat inom

Mål 8 Öka tillgången till finansiering av småskaligt bostadsbyggande. Det finns idag upptrampade stigar för enskilda privatpersoner (lätt att låna till småhusbyggande) och offentliga/kommersiella aktörer (projektfinansiering till större projekt) men grupper som ligger däremellan har svårigheter.

Mål 10 Inkludering av bredare grupper, mer lika förutsättningar till bostad givet höga trösklar och stor utestängningseffekt. Kapitalkrav och krånglig process gör att byggemskaper ännu inte är för alla. Grupper har ambitioner att inkludera fler i förvaltningsskedet, exempelvis genom hyresrätter i bostadsrättsföreningar (Exempel Röda Oasen). Idag genomförs för få projekt för att detta ska leda till bredare inkludering, men potentialen finns.

Socialt och kooperativt byggande inklusive bygg- och bogemskaper är ett verktyg för att nå målen i Agenda 2030 och Sveriges mål “gestaltad livsmiljö”. Målet för gestaltad livsmiljö är styrande för statens initiativ och kan vara vägledande för kommuner och regioner:

“Arkitektur, form och design ska bidra till ett hållbart, jämlikt och mindre segregerat samhälle med omsorgsfullt gestaltade livsmiljöer, där alla ges goda förutsättningar att påverka utvecklingen av den gemensamma miljön.”

9. Lärdomar och misslyckandeåtervinning

Kommuners avgörande roll

Kommunerna har en avgörande roll för att möjliggöra för byggemskaper, eftersom de kontrollerar planprocesser och kommunala markanvisningar. Både Uppsala och Göteborg har dokumenterat och analyserat sitt arbete. De konstaterar att arbetet för och med byggemskaper har varit tidskrävande då det har varit ett pionjärsarbete, samt att det finns stora nyttor på sikt. "Byggemskapsprojektet har varit en annorlunda upplevelse på många sätt, inte minst eftersom byggemskaper är ett relativt nytt fenomen i Sverige. Flertalet frågor har dykt upp som kommunen inte stått inför tidigare. Det har varit och är fortfarande en lärandeprocess." (Uppsala)

De ser att arbetet kan bana väg för en ökad mångfald inom bostadsbyggandet och uppfylla kommunala mål, t ex "ett breddat bostadsutbud för människor med olika behov, olika inkomster, i olika familjekonstellationer och i livets olika skeden" (Uppsala). "Bygg- och bogemskaper leder inte i sig till fler byggda bostäder, i alla fall inte på kort sikt, och ska inte ses i första hand som ett medel att nå bostadsmålen. Bygg- och bogemskaper handlar om att öka variationen på byggandet, möjliggöra en småskalighet i byggandet och kanske framför allt för att nå ökade kvaliteter på boendet såväl tekniskt, ekologiskt och inte minst socialt." (Göteborg)

Det tar som regel 5 år eller mer för en byggemskap att genomföras. Med skiftande politisk styrning är det viktigt att "tredje sektorn" inkluderas i kommunal bostadsförsörjningsstrategi utan att få partipolitisk anknytning. Åtgärder som görs för att möjliggöra byggemskaper hjälper även andra mindre aktörer. "Byggemskaper bör inte behandlas som en unik företeelse utan man bör sträva efter att hitta en allmän lösning för alla mindre aktörer." (Göteborg)

Samverkan

Projektet har visat att det varit värdefullt för kommunerna att ha ett gemensamt nätverk, att kunna lära av varandra. En lärdom är att det behövs en kommunplattform för att komma längre i frågorna, gärna genom SKR anser de deltagande kommunerna.

Samarbete mellan stat, kommun och föreningar har varit avgörande framgångsfaktorer internationellt, se t ex Community Led Housing, Storbritannien.

Kommuner önskar bredda arbetet från byggemskaper till att även inkludera andra mindre aktörer som bogemskaper, lokala byggare, byalag, bygdelag osv.

Mallar och exempel

Flera exempel på kalkylmallar och räkneexempel har, tack vare byggrupper och samverkan kommit fram och gjorts tillgängliga genom projektet. Det visade sig dock svårt och inte särskilt relevant med generella kalkylmallar då valet av upplåtelseform, finansiering och många andra parametrar, ofta unika för varje projekt, påverkar varje byggemskaps beräkning av byggkostnad, insats, hyror etc. De avancerade kalkyler som krävs under projekterings- och byggfas kräver också ett professionellt stöd. Här finns ett tydligt utbildnings- och kunskapsbehov där kunskap behöver fortsätta byggas upp hos t ex

projektlotsar, rådgivare och konsulter för att det ska utvecklas fler tjänster och kommersiella aktörer byggemaskaper kan anlita.

10. Bilagor

Bilaga 1. Möjligheter & hinder

Bilaga 2. Arbetspaket 2 – kommunal process

Bilaga 3. Arbetspaket 3 – juridik & finansering

Bilaga 4. Arbetspaket 4 – byggrupperns process

Bilaga 5. Arbetspaket 5 – spridning

Bilaga 1:

Möjligheter & hinder

AP 1

Sammanställning av möjligheter och hinder för byggemenskaper i Sverige

Redogörelse för vilka möjligheter och hinder som identifierats vad gäller nyttiggörande, förslag till lösningar och exempel på aktiviteter och dokument som tagits fram inom projektet Divercity – byggemenskaper för mångfald, Vinnova UDI Steg 2. Sortering efter projektets arbetspaket 2-5.

AP2 – kommunal process

Delområde (hinder/problem)	Möjlighet/förslag/lösning	Projektaktivitet
<p>Kommunens utgångspunkter och mål för överlåtelse eller upplåtelse av markområden för bebyggande.</p> <p>Det finns speciella svårigheter i storstäder där konkurrens om mark medför att små och otraditionella aktörer som byggemenskaper, inte kommer ifråga när marktilldelning ska göras. Marktilldelning sker till stora och vana fastighetsbolag som vet hur man kan delta i den "tävling" som marktilldelningsprocessen ofta är.</p>	<ol style="list-style-type: none"> Här kan kommunen tydligt ta ställning till vilka avsikter den har med byggemenskaper (BG) och andra aktörer och varför det är viktigt för kommunen att främja BG. Principiella utgångspunkter för val av utvärderingskriterier bör tydligt redovisas. En lösning på det skulle kunna vara att använda de möjligheter som finns att göra en direkttilldelning. En markanvisningspolicy kan ange särskilda skäl för att direkt-tilldela (till BG). För att byggemenskaper ska bli ett reellt alternativ behövs i kommunerna en politisk vilja att underlätta för den typen av bostadsbyggande. Det kan till exempel uttryckas i ett bostadspolitiskt program eller en markanvisningspolicy. Eller; i budget för kommunen ges inriktning för budgetåret samt ägardirektiv till kommunala bolag och stadens verksamheter. 	<p>RISE rapport Rapport: Riktlinjer för markanvisningar till stöd för byggemenskaper. Pia Westford, RISE, okt 2020.</p> <p>Boverket rapport och bildspel, konferenser mm https://www.boverket.se/globalassets/publikationer/publikationer/dokument/2018/byggaemenskaper.pdf</p> <p>Arbetat med frågan inom AP2, deltagande kommuner</p> <p>Tester i medverkande kommuner</p> <p>RAPPORTER FRÅN MEDVERKANDE KOMMUNER</p> <p>Rapport: Bygg- och bostadsmenskaper i Uppsala. Uppsala kommun, okt 2020.</p> <p>Rapport: Villkor för överlåtelse av mark/byggrätter för bo- och byggemenskaper. Göteborgs stad, dec 2020.</p> <p>EXEMPEL: KOMMUNALA AVTAL OCH KONTRAKT</p> <p>GÖTEBORGS STAD, BRF LYCKAN</p> <p>Markanvisningsavtal Lyckan Tillägg markanvisningsavtal Lyckan Köpebrev Lyckan</p> <p>GÖTEBORGS STAD, BRF ÄRLAN</p> <p>Markanvisningsavtal Ärlan Tillägg markanvisningsavtal Ärlan</p> <p>Genomförandeavtal Ärlan Tillägg genomförandeavtal Ärlan</p> <p>Köpekontrakt Ärlan</p> <p>UPPSALA KOMMUN, BRF GÅRDEN</p> <p>Markanvisningsavtal Gården Optionsavtal Gården Genomförandeavtal Gården Tomträttsavtal Gården</p>
<p>Principer för markprissättning</p> <p>Tomträtt</p> <p>Senarelagd betaling för mark</p>	<ol style="list-style-type: none"> Kommunen kan ta ställning till principer om fast prissättning eller tomträttsavtal för att främja BG. Kommunen kan även ta ställning till hur betaling av mark kan ske för att underlätta för BG. 	<p>Test i Uppsala kommun, brf Gården: Tomträtt under byggskede Tomträttsavtal Gården</p>
<p>Handläggningsrutiner och grundläggande villkor för markanvisningar.</p>	<ol style="list-style-type: none"> Kommunens handläggningsrutiner, regler och andra villkor kan anpassas till de behov och förutsättningar som BG har som 	<p>Test och utvärdering i deltagande kommuner</p>

	<p>icke-kommersiella aktörer. Rutinerna bör tydliggöras så att alla kan ta del av vad de kan förvänta sig.</p> <ol style="list-style-type: none"> 2. Kommunen kan ta ställning till med vilka metoder för anvisning som de avser att tilldela mark för köp eller tomträtt till BG. 3. Transparens och tillit kan fås genom att tillsätta en jury för bedömning av anbud. 	
Process	<ol style="list-style-type: none"> 1. Transparens och enkelhet i processerna 2. Enkla utvärderingskriterier 3. Enkla krav på byggherren 	<p>Rapport: Riktlinjer för markanvisningar till stöd för byggemenskaper. Pia Westford, RISE, okt 2020.</p>
Utvärderingskriterier	<p>Viktigt att kommunerna förstår att man kan anvisa på tydliga kvalitetskriterier och på fast pris och uppmuntra ett juryförfarande som t ex i Tübingen. Även viktigt att ge marktilldelning på den goda idén och inte de vackra renderingarna, här jobbar Örebro på ett föredömligt sätt.</p>	<p>Rapport: Riktlinjer för markanvisningar till stöd för byggemenskaper. Pia Westford, RISE, okt 2020.</p>
Krav om referenser	<p>För att möjliggöra för BG kan inte krav om tidigare projekterfarenhet/referensbyggnader ställas.</p>	<p>Rapport: Riktlinjer för markanvisningar till stöd för byggemenskaper. Pia Westford, RISE, okt 2020.</p>
Detailplan	<p>Markanvisning av byggklar mark – färdig detaljplan – möjliggör genomförande på kortare tid.</p>	<p>Test Stockholm, Fokus Skärholmen Test Uppsala, brf Gärdén Test Göteborg, brf Lyckan</p>
Storlek på fastighet/projekt	<p>Tillräckligt små fastigheter/byggrätter Lagom stora fastigheter – 50 lägenheter kan vara lagom i Stockholm, 3 i Södra Möckleby.</p>	<p>Test Stockholm, Fokus Skärholmen Test Uppsala, brf Gärdén Test Göteborg, brf Lyckan</p>
Frågan om likställighetsprincipen	<p>Många kommuner är oroliga för att de särbehandlar byggemenskaper och andra mindre aktörer och de får mer hjälp än de större aktörerna. Man är även väldigt fokuserad på kvantitet och tappar därför bort de kvalitativa bo-och byggemenskaper som ge staden/orten/landsbygden i form av de bostäder och även verksamheter som behövs just där. Genom detta gynnar man de stora aktörerna och strider mot PBL som säger att en mångfald av aktörer ska eftersträvas. Här särskiljer sig dessutom Sverige från både Norden och Europa.</p>	<p>Rapport: Riktlinjer för markanvisningar till stöd för byggemenskaper. Pia Westford, RISE, okt 2020.</p>
Bemöta och stötta initiativ. Kommuner har ofta inte metoder för att lyssna på och ta vara på gruppsinitiativ. De försvinner i hanteringen.		<p>Tester och utvärdering i medverkande kommuner Omvärldbevakning AP5, goda exempel</p>
Kommunikation och information	<p>Kommuner borde också ha ett ansvar att informera om tillgänglig mark, vilka grupper som finns och som söker en tomt för ett gemensamt projekt.</p>	<p>Infosida Uppsala kommun Uppsala.se. Uppsala kommuns sida för byggemenskaper. Infosida Göteborgs stad Goteborg.se. Göteborgs Stads sida för bygg- och bogemenskaper.</p>

AP3 – juridik

Generellt

Delområde (hinder/problem)	Möjlighet/förslag/lösning	Projektaktivitet
Arrende	Tomträtt kan inte upplåtas på privat mark. Det ger att på ofri grund (privat mark) kan inte byggnad belånas på ett rimligt sätt. Reglerna i arrendelagsstiftningen behöver ses över och möjliggöra längre tider för arrende på privat mark. (Jmf med Tysklands regler där arrende kan upplåtas för 99 år) för att möjliggöra att byggnad lättare ska kunna belånas och banken gå med på att låna ut pengar för byggnad på ofri grund.	Expertseminarium AP3 Rådgivning till grupper
Skattelagstiftning	Möjligheterna att skjuta på skatter och moms är begränsade och kan göra att BG behöver använda andra institut för att klara kassaflödet under byggnationen. Kan behöva bilda aktiebolag (utöver t ex ekonomisk förening/Brf/kooperativ hyresrättsförening) för att hantera moms och senarelägga betalningstillfälle.	Expertseminarium AP3 Rådgivning till grupper
Regler mervärdesskatt	Regler om omvänd skattskyldighet vid underentreprenader möjliggör en förskjutning av kassaflödet.	
Investerande medlemmar	Ändra lagstiftning	Utredande PM kring investerande medlemmar och upplåtelseformer Rådgivning kring ekonomisk förening
Lagstiftning begränsar möjlighet att ha stadgar om investerande medlemmar i BRF och kooperativ hyresrätt, vilket begränsar möjligheten ta in externa intressenter som delägare och därmed erhålla externt kapital.		
Omvandling tomträtt till fast egendom	Kostnader för ny lagfart och fastighetsindelning kan tillkomma vilket gör att BG kan få ökade kostnader. Dialog med lantmäteriet behövs om möjligheten att inte ta ut ny avgift för fastighetsbildning för att undvika dubbelkostnader.	
Lagstiftningen om att få förvärva jordbruksfastigheter för framtida bostäder med förädlingsverksamhet är tämligen snäv i sin tolkning av de särskilda skäl som kan tillämpas för ett tillstånd och komma ifråga för BG.	För BG behöver i dessa fall behöver påtryckningar göras där synen på ägandeskap lyfts upp. Problematiken i sig handlar om balansen mellan privat ägande och statligt/kommunalt ägande. Det förefaller som om kommuner kan vara positiva till bebyggelse för BG, men lagstiftningen måste "mjukas upp" för att göra det möjligt. Ett uppdrag behöver ges till regering och riksdag är att man utreder frågan om förvärv av jordbruksfastigheter mot bakgrunden av att BG och dess möjligheter till att bidra till det allmänna intresset tex genom att driva lantgård och bereda närproducerade och ekologiska odlingar, såväl som att skapa bostäder och arbete för fler, vilket kan gynna såväl jordbruk som landsbygdsutveckling.	Webbinarium Rådgivning till grupper

Bostadsrätt

Delområde (hinder/problem)	Möjlighet/förslag/lösning	Projektaktivitet
Konsumentskydd i bostadsrättslagen	Att man ska kunna få låna till insats för Brf även om byggnaden inte är påbörjad. Det borde räcka med plan för byggnationen och den fortsatta driften av Brf, granskad av revisor. Regler bör lättas upp för BG om det finns en ekonomisk kalkyl och ett klart perspektiv. När en BG kommit så långt i sin planering är det mycket oväntat att projektet inte blir av. (jmf finsk lagstiftning)	Rådgivning till grupper Exempel kassaföde
Försäkrings- och insatsgaranti - nuvarande krav ska skydda bostadskonsumenten, men blir hinder för BG	Inget absolut hinder då det går att lösa med inlåning till förening istället för insatser. Upprätta en finansiell struktur/borgenär för BG.	PM om garantier Expertseminarium Webbinarium
Att bostadsrätter på sikt kan säljas på öppna marknaden gör att bostäder följer marknadsvärde, dvs ingen garanti för prisrimliga bostäder i längden.	I andra länder (Tyskland, nu också Danmark) kan överlåtelsevärdena begränsas på olika sätt. Lösning i Sverige? Samtidigt en möjlighet för medlemmar att göra en god affär. Om vinstbegränsning önskas är det möjligt att använda Koop HR istället för BR.	Information om olika upplåtelseformer Tre olika upplåtelseformer. Coompanion, april 2020
Byggemenskapens stabilitet och utveckling kan påverkas negativt om medlemmar flyttar från föreningen i tidigt skede och alltför snabbt får kräva tillbaka sin insats, innan föreningen hunnit bygga upp en kö och därmed riskerar stå med tomma lägenheter.	Att man ska kunna frånga principen om att endast kunna binda en medlem i två år till en förening enligt lagen om ekonomiska föreningar. Ändring i lagen om kooperativa hyresrätter som hänvisar till lagen om ekonomiska föreningar. En annan möjlighet är Boverkets förslag i utredningen SOU 2015:85 "Bostäder att bo kvar i" att en återbetalningsgaranti borde utformas för återbetalning av upplåtelseinsatser i dessa fall. (Kapitel 4.1.7)	Portalen Bygg & Bo Ihop https://www.byggboihop.se/

Kooperativ hyresrätt

Delområde (hinder/problem)	Möjlighet/förslag/lösning	Projektaktivitet
Byggemenskapens stabilitet och utveckling kan påverkas negativt om medlemmar flyttar från föreningen i tidigt skede och alltför snabbt får kräva tillbaka sin insats, innan föreningen hunnit bygga upp en kö och därmed riskerar stå med tomma lägenheter.	Att man ska kunna frånga principen om att endast kunna binda en medlem i två år till en förening enligt lagen om ekonomiska föreningar. Ändring i lagen om kooperativa hyresrätter som hänvisar till lagen om ekonomiska föreningar. En annan möjlighet är Boverkets förslag i utredningen SOU 2015:85 "Bostäder att bo kvar i" att en återbetalningsgaranti borde utformas för återbetalning av upplåtelseinsatser i dessa fall. (Kapitel 4.1.7)	Portalen Bygg & Bo Ihop
Personer som flyttar från föreningen så att tomma lägenheter uppstår.	Viktigt för grupper att få tillgång till plattform för att kunna "annonsera" efter nya medlemmar. Kommunal hyresgaranti under de första åren (används på en del håll) vid ägarmodellen. Eller "bygggaranti" om det handlar om kooperativ hyresrätt enligt arrendemodellen, dvs att fastighetsägaren ger en garanti under de första åren.	Portalen Bygg & Bo Ihop
Utmaning för bostadsrätter och färdiga byggemenskaper att värna fungerande gemenskap	Reglerna om hyra i Jordabalken är gällande och även tvingande till hyresgästens förmån. Det innebär att även om det finns en utslutningsgrund	

i de fall medlemmar inte följer föreningens syfte och stadgar. Svårt att utsluta hyresgäster som inte följer föreningens stadgar.	för en medlem kan denne ha rätt att bo kvar i sin lägenhet enligt Jordabalken. De blir dubbla budskap för en förening. Det borde finnas möjlighet att i stadgar inskränka den möjligheten.	
Vem tar hand om "utvecklingen" av den kooperativa hyresrättsmodellen, samlar erfarenheter, ändrar på normalstadgar etc? Upplåtelseformen saknar en hemvist och ett sammanhållande "förvaltarekap"! Både byggrupper och byggherrar som vill tillämpa hyresmodellen, behöver lätt tillgänglig kunskap, stadgeunderlag, mallar m.m. Det finns för få kunskapare om Koop HR. Problemen leder till att Koop HR inte tillämpas även om den skulle passa bra för flera projekt.	<ol style="list-style-type: none"> 1. Skulle någon av de större bostadsföretag/organisationer som idag tillämpar Koop HR vara beredd att ta på sig rollen som "hemvist" för både ägarmodellen och hyresmodellen? Riksborgen, SKB, Sveriges Allmännyttan? 2. Det behövs utbildning så att vi får fler kunskapare och konsulter som kan ge stöd till byggrupper och byggherrar. 3. Portalen Bygg och Bo lhop kan få en viktig roll för information, grundläggande kunskap och för att se exempel på projekt och befintliga föreningar. 	<p>EXEMPEL OCH MALLAR: KOOPERATIV HYRESRÄTT Stadgar för kooperativ hyresrättsförening hyresmodell med kommentarer, Coompanion, april 2020 Exempelstadgar kooperativ hyresrätt hyresmodell, Coompanion, april 2020</p> <p>UPPLÅTELSEFORMER Processbild med upplåtelseformer för byggemenskaper Tre olika upplåtelseformer, Coompanion, april 2020 Kooperativ hyresrätt – en orientering, Ylva Sandström, 2020</p>
Det saknas en överblick av vilka dagens ca 120 Koop HR-föreningar är (källa Bolagsverket) och något om deras verksamhet.		Portalen Bygg & Bo lhop
Lagen om kooperativa hyresrättsföreningar behöver utvärderas och ses över. Tex finns brister som gör att grupper inte kan välja (t ex kravet på 3 hushåll med eget kök etc) eller hellre väljer ekonomisk förening.	Utvärdera och se över hur lagen om kooperativa hyresrätter kan utvecklas för att bättre möta behov hos såväl byggemenskaper som bogemenskaper.	

Ägarlägenheter

Delområde (hinder/problem)	Möjlighet/förslag/lösning	Projektaktivitet
För mindre grupper kan det vara ett bra alternativ att köpa en befintlig större byggnad och omvandla till flerbostadshus. Men det går ej att omvandla befintlig bostad till ägarlägenheter.	Ändra lagstiftningen för ägarlägenheter så att den även gäller för ombyggnad av befintliga bostäder till ägarlägenheter.	
Går ej att skapa ägarlägenheter inom många befintliga detalplaner, även om bebyggelsen uppfyller intentionen med detaljplanen (avstånd till tomtgräns etc).	Borde vara möjligt att skilja på ägarstruktur och bebyggelsestruktur i planbestämmelser och tolkningar.	

AP3 – finansiering

Delområde (hinder/problem)	Möjlighet/förslag/lösning	Projektaktivitet
Bank: Att ge lån till en byggemenskap blir tidskrävande, då alla befinner sig i olika faser, och inte är lika strömlinjeformade, strukturerade, förberedda och paketerade som vanliga byggprojekt.	<ol style="list-style-type: none"> Bättre stöd till BG t ex projektlots Landsbygdsån till BG (Via t ex SBAB) Stöd till Mikrofonden samt Ekobanken för att kunna arbeta med investering i byggemenskaper Behov av strukturl kapital Mer utbildning och digitalt material behövs. 	<p>FINANSIERING</p> <p>Finansiering av byggemenskaper. Ekobanken, 2020 Information om Mikrofonden Exempel kassaföde. Omnplan, 2020</p>
Bank: Ett stort bekymmer är att dessa projekt inte inbringar tillräckligt stora intäkter för att kunna motivera all tid och kostnader för vägledning under tidlig fas såväl som uppföljning och långsiktigt stöd.	<p>Offentliga medel till Coompanion, Mikrofonden för att kunna lägga tid till att stödja grupperna med budget, ekonomiska planer och när gruppen går från byggfas till bofas.</p> <p>Även viktigt med stöd från och samarbete med projektlots.</p>	
Kommuner är ofta en avgörande pusselbit för att BG ska få ihop finansieringen, särskilt i landsbygd/mindre kommuner. Kommuner är dock ofta osäkra kring vilken möjlighet de har att underlätta finansiering av byggemenskaper genom tex kommunal borgen, hänvisar ofta till EU-regler, trots att det är möjligt och finns positiva exempel.	<p>Behövs exempel och fortsatt arbete kring hur kommuner, genom borgen eller t ex i samarbete med Kommuninvest, kan underlätta finansieringen av byggemenskaper.</p> <p>Kommuninvest kan finansiera kommuner, kommuner kan också finansiera via Mikrofonden.</p>	<p>FINANSIERING</p> <p>Information till investerare</p>
Affärsbankernas mallar och återfinansieringsmodeller hindrar eller försvårar för BG att få lån.	<p>Ågardirektiv SBAB?</p> <p>Särskilda statliga garantier?</p>	<p>Ekobanken och Mikrofonden, Kristoffer Lüthi, Ekobanken</p> <p>Form Follows Finance, Jan Rydén, KTH</p>
Medlemmar kan ha begränsat med kapital att sätta in som insats.	<ol style="list-style-type: none"> Bör belysa just privatekonomidimensionen ytterligare i ett ev framtida projekt. Utnyttja investeringsstödet (Koop HR) Sänka kostnader genom yteffektivitet/gemensamma funktioner Sänka kostnader genom självbyggeri i vissa moment 	
Fastighetsvärderingar som understiger produktionskostnaden påverkar möjligheterna att få finansiering. Problemet gäller inte enbart byggemenskaper.	<ol style="list-style-type: none"> Möjligt att göra annan värdering av byggemenskap som är fulltecknad och visar god ekonomi i i förvaltningsskede? Hur kan offentliga aktörer såsom en kommun som vill få en ökad bostadsmångfald bidra? Se över Boverkets kreditgarantier för bostadsbyggande 	
Finansiering och belåning av gemensamma lokaler och andra bostadskomplement: Lokalarea kan ha sämre finansieringsmöjlighet än boarea.	<ol style="list-style-type: none"> Gemensamma lokaler/delade ytor måste kunna finansieras och få stöd och bidrag på samma villkor som privat bostadsyta. 	<p>Boverket, regelverk för kreditgarantier. Informationsinsats nyhetsbrev.</p>

Många bygg- och bostadsbyråer avstår från privat bostadsytta och lägger istället ytan till det gemensamma. Genom att minska privatytta och öka den gemensamma kan den totala ytan minskas.	<p>2. Kan finnas möjlighet att få kreditgaranti för gemensamma ytor, beror på förutsättningarna.</p> <p>3. Mer kunskap om ägarlägenheter kopplat med en gemensam förening för allmänna lokaler.</p>	<p>2. Kan finnas möjlighet att få kreditgaranti för gemensamma ytor, beror på förutsättningarna.</p> <p>3. Mer kunskap om ägarlägenheter kopplat med en gemensam förening för allmänna lokaler.</p>
Begränsad möjlighet till egenkapital i byggskede Det egna kapitalet är i förhållande litet till det stora kapitalbehovet, då kapital kan vara uppbundet i gruppens nuvarande bostäder.	<p>1. Fond för BG (toppfinansiering till högre ränta)</p> <p>2. Externa investerare som kan gå in med toppfinansiering</p> <p>3. Crowdfunding</p> <p>4. Garantier, t ex Mikrofonden</p>	<p>1. Fond för BG (toppfinansiering till högre ränta)</p> <p>2. Externa investerare som kan gå in med toppfinansiering</p> <p>3. Crowdfunding</p> <p>4. Garantier, t ex Mikrofonden</p>
I Sverige ses byggemaskiner av den genomsnittliga finansiella aktören som en riskabel aktör. Byggemaskiner är uppbyggda på att flera individer delar på ekonomiska ansvaret. I Sverige ses det som en nackdel, medan i Tyskland anses det snarare minska finansiella risker.	<p>1. Mer information till banker om att risken inte är stor.</p> <p>2. Kommuner bör kunna ge borgen till BG.</p> <p>3. Mikrofonden ger borgen till BG.</p> <p>4. Kommuner kan ge villkorade lån till Mikrofonden och den vägen få fram fler garantier till byggemaskiner.</p>	<p>1. Mer information till banker om att risken inte är stor.</p> <p>2. Kommuner bör kunna ge borgen till BG.</p> <p>3. Mikrofonden ger borgen till BG.</p> <p>4. Kommuner kan ge villkorade lån till Mikrofonden och den vägen få fram fler garantier till byggemaskiner.</p>
Svårt med finansiering i idé- och utformningsskede, innan Boverket kan gå in med garantier.	<p>1. Statens bidrag om 400 tsek är viktigt. Bör kanske öka till 500 tsek?</p> <p>2. Stödja Mikrofonden som kan gå in med garantier i tidig fas.</p> <p>3. Modeller för senarelagd betalning, konsulter och mark.</p> <p>4. Kan Boverket borga för privata insatser i kooperativa hyresrätter, då banken inte är benägen göra det?</p> <p>5. Utveckla exitstrategier, dvs om en grupp satsar pengar i tidig fas men sedan inte går vidare, att det enkelt går att sälja det man ändå gjort och lagt ned kostnader på. Så att bygget blir av och gruppen inte riskerar förlora allt man satsar. Mer trygghet för både privatpersonen och tidiga finansierare.</p>	<p>1. Statens bidrag om 400 tsek är viktigt. Bör kanske öka till 500 tsek?</p> <p>2. Stödja Mikrofonden som kan gå in med garantier i tidig fas.</p> <p>3. Modeller för senarelagd betalning, konsulter och mark.</p> <p>4. Kan Boverket borga för privata insatser i kooperativa hyresrätter, då banken inte är benägen göra det?</p> <p>5. Utveckla exitstrategier, dvs om en grupp satsar pengar i tidig fas men sedan inte går vidare, att det enkelt går att sälja det man ändå gjort och lagt ned kostnader på. Så att bygget blir av och gruppen inte riskerar förlora allt man satsar. Mer trygghet för både privatpersonen och tidiga finansierare.</p>
K3-systemet kräver nedskrivning till verkligt värde vilket ger problem på svagare marknader där fastighetsvärderingen är låg.	System för att hantera nedskrivning över ett antal år för att värdena skall hinna ikapp nedskrivningarna.	System för att hantera nedskrivning över ett antal år för att värdena skall hinna ikapp nedskrivningarna.
Statliga startbidraget till byggemaskiner ges enbart till flerbostadshus.	Bredda stödet så att även småhus kan inkluderas, givet att övriga förutsättningar är uppfyllda. I vissa lägen kan småhus vara mer ändamålsenligt, samt möjligt att bygga inom befintliga planer.	Bredda stödet så att även småhus kan inkluderas, givet att övriga förutsättningar är uppfyllda. I vissa lägen kan småhus vara mer ändamålsenligt, samt möjligt att bygga inom befintliga planer.
Okunskap om formen ekonomisk förening, hos t ex banker, gör att det är svårt för grupper att komma vidare.	Fortsatta utbildningsinsatser och vägledande material behövs för banker, rådgivare och andra aktörer.	Fortsatta utbildningsinsatser och vägledande material behövs för banker, rådgivare och andra aktörer.
Möjligt hinder med finansiering av små BRF avseende föreningslån och bostadslån vid antal lgh 3-10 st.	Trots att KHR och BRF får bildas från 3 enheter	Trots att KHR och BRF får bildas från 3 enheter
Lite internationellt kapital till byggemaskiner	Mikrofonden deltar i ett EU kommissionsprojekt i ett nätverk av europeiska sociala investerare	Externa EU konsulter stödjer Mikrofonden kring att göra EIB ansökan

AP4 – byggruppens process

Delområde (hinder/problem)	Möjlighet/förslag/lösning	Projekttaktivitet
<p>Kunskap</p> <p>Svårt att sätta sig in i alla aspekter av processen - kommunikation, ekonomi, juridik, byggnation m m</p>	<p>Projekttoltsar - projekttoltsutbildning i Sverige</p> <p>Rådgivning till BG</p> <p>Tillgängliggöra information t ex Portalen Bygg & Bo Ihop</p> <p>Webbinarium</p> <p>Forum där aktiva byggemenskaper kan ta stöd av varandra. Möten, studiebesök till färdiga byggemenskaper, nätverk.</p>	<p>Projekttoltsutbildning. 16 personer diplomerade.</p> <p>Webbinarium</p> <p>Webbsida</p> <p>Portal Bygg & Bo Ihop</p> <p>Möten med aktiva byggemenskaper</p> <p>Expert rådgivning vid kritiska tidpunkter som tex vid val av entreprenadform och upphandling av nyckelpersoner/företag</p>
<p>Organisation</p> <p>Byggrupper har ofta låg kännedom om associations- och upplåtelseformer och vilken form som passar gruppen bäst.</p>	<p>Rådgivning och vägledning i tidig fas är viktig för att gruppen ska komma vidare. Efter första rådgivning kan gruppen ofta ha nytta av en studiecirkel och då komma vidare själva under idéfasen. När gruppen är redo att bilda tex ekonomisk förening behövs rådgivning kring stadgar etc.</p>	<p>Informationsmaterial, mallar och exempeldokument framtagna</p> <p>Webbinarium om associations- och upplåtelseformer</p> <p>Exempel på byggemenskaper (testbäddar) med olika associations- och upplåtelseformer där de berättar varför de valde som de gjorde.</p>
<p>Tar för lång tid från start till mål</p>	<p>Möjlighet att köpa (alt. tomträtt) lämpliga fastigheter med färdig detaljplan, dvs att kommun tagit fram detaljplaner (se AP2)</p> <p>Projekttoltsar</p>	<p>Genomförd projekttoltsutbildning</p>
<p>Avtal</p> <p>Svårt att förstå vilka avtal som krävs</p>	<p>Avtalsmallar på Bygg & Bo Ihop och information hur de ska användas</p> <p>Stadgar</p> <p>Medlemsavtal</p> <p>Partneravtal</p> <p>Hur man använder AB, ABT, ABK</p> <p>Entreprenadavtal</p> <p>Juridik beroende av upplåtelseform. Svårt med blandade upplåtelseformer.</p>	<p>Byggprocessen, Schartner, Entreprenadjuridik, Cassne Lagrell</p> <p>Projektriskhantering, Abrahamsson Upplåtelseformer och avtal, Schartner</p> <p>Associationsrätt och avtal, Malngren, Plan- och bygglag, PBL, Högander</p> <p>EXEMPEL OCH MALLAR: MEDLEMSAVTAL</p> <p>Medlemsavtal för ekonomisk förening, blivande bostadsrättsförening, Omniplan, februari 2020</p> <p>EXEMPEL OCH MALLAR: BOSTADSRÄTT</p> <p>Stadgar för bostadsrättsförening med kommentarer, Coompanion, april 2020</p> <p>EXEMPEL OCH MALLAR: KOOPERATIV HYRESRÄTT</p> <p>Stadgar för kooperativ hyresrättsförening, hyresmodell med kommentarer, Coompanion, april 2020</p> <p>Exempelstadgar kooperativ hyresrätt, hyresmodell, Coompanion, april 2020</p>
<p>Förvaltning</p> <p>Övertagande och inflyttning måste också hanteras i processen. Hur går detta till, vad ska man se upp med, vilka avtal behövs i förvaltningskedjet och måste tecknas före inflyttning?</p>	<p>Ännu fler avtalsmallar och information om vad som händer efter inflyttningen.</p> <p>Kunskapsöverföring från bogemenskaper och genomförda byggemenskaper</p>	<p>Fördjupa d samverkan med Kollektivhus NU, Fastighetsägarna (organisation) och Fastighetsägare (Widerstedts fastigheter No2 AB)</p>

<p>Gruppen</p> <p>Otydlig gemensam målbild i byggemenskapen</p>	<p>Viktigt att byggemenskapen i idéskedet gemensamt tar fram en målbild/program.</p> <p>I utformningskedet gör byggemenskapen många val och prioriteringar där det är viktigt att förhålla sig till den gemensamma målbilden.</p> <p>Vid nyrekrytering av medlemmar är målbild/program viktig.</p>	
<p>Gruppen</p> <p>Överbelastning pga av arbete</p>	<p>Gruppmedlemmar som utför oproportionellt stort arbete bör få ersättning för det.</p> <p>Rullande arbetsfördelning av tunga poster i byggemenskapen.</p> <p>Betala för tjänster när det finns ekonomiska möjligheter.</p>	
<p>Gruppen</p> <p>Otydlig och odemokratisk maktordning</p>	<p>Stadgar</p> <p>Medlemsavtal</p> <p>Stöd till god föreningskultur.</p>	<p>Exempel på byggemenskaper (testbäddar) och hur de arbetar med demokratifrågor: R:ekobyn, i Röstångajobbar med sociokrati.</p>
<p>Gruppen</p> <p>Var finns alla byggemenskaper?</p>	<p>Analys av aktörsgrupper och relaterade hinder. Speciellt aktörsgruppen medborgare=möjliga byggemenskaper.</p> <p>Omvärldsanalys med utländska exempel på byggemenskaper.</p> <p>Våga värdet av byggemenskaper.</p> <p>1. Byggemskapers samhällsroll - Kooperativt byggande (tredje sektor vid sidan av staten och marknaden), icke-spekulativ aktör och instrumentell roll som statens eller kommunens verktyg.</p> <p>2. Kriterier för sociala lån.</p> <p>Matchmaking av personer till byggemenskaper och andra aktörer.</p> <p>Stöd till kommuner att våga satsa på byggemenskaper. Och att de tar bort hinder för byggemenskaper.</p> <p>Viktigt att visa på genomförda goda exempel och att barmorska pågående byggemenskapsprojekt</p> <p>Långsiktig information om byggemenskaper och deras förutsättningar</p>	<p>Portalen Bygg & Bo lhop</p> <p>Aktörsanalys för utvecklingen av byggemenskaper. RISE</p> <p>Kommunala riktlinjer för markanvisningar till stöd för byggemenskaper. RISE</p> <p>Rapporter om hur byggemenskaper hanteras i andra europeiska länder. Kerstin Kärmekull.</p> <p>Workshops med kommuner i AP2.</p>
<p>Byggemenskapsliknande processer</p> <p>Är byggruppen en riktig byggemenskap?</p>	<p>Det är viktigt att föreningen för byggemenskaper har en definition på vad en byggemenskap är.</p> <p>Ett bra projekt är ett bra projekt. Bygggrupper, privata aktörer och kommuner som har byggemenskapsliknande processer ska få stöd.</p> <p>Om en kommun har kriteriet att de vill ha en byggemenskap vid en markanvisning så bör kommunen få stöd med en definition.</p> <p>Boverket har en definition av vad en byggemenskap är när de ger stöd.</p>	

AP5 – spridning

Delområde (hinder/problem)	Möjlighet/förslag/lösning	Projektaktivitet
<p>Belysa BG:s institutionella roll och värdet av de kvaliteter som BG bidrar med</p>	<p>Litteratursammanställningar teoretiska studier utvärderingar beskrivningar av olika typer av bygg- och bopengemenskaper; vilka är intressentgrupperna och vilken betydelse har de färdiga BG för medlemmarna? På vilka lokala bostadsmarknader tillkommer bygggemenskaperna? Utvecklingen hittills pekar på en stor variation av projekt.</p>	<p>Rapporter från RISE Rapport från Boverket AP2 Kunskapspaket för kommuner mm</p>
<p>Webbportal för bygggemenskaper</p>	<p>Bygg & Bo lhop tillkommer som ett väsentligt resultat av Divercity. Portalen blir en viktig informationskälla för byggrupper och intresserade kommuner. Kommuner bör rekommendera, kommunicera och använda denna. Bygg & Bo lhop kan komma att behöva ett visst driftstöd de första åren.</p>	<p>Utveckling och test av ny portal Bygg & Bo lhop</p>
<p>Få känner till bygggemenskaper som ett alternativ</p>	<p>Kommuner bör informera om möjligheter att bygga och bo tillsammans till allmänheten och till bygg- och bostadsaktörer lokalt (ref Nederländerna etc). Konferenser om socialt och kooperativt byggande och kommunarrangerade seminarier är andra verktyg för att göra BG kända som ett alternativ på olika typer av lokala bostadsmarknader.</p>	<p>Genomförda evenemang Webbida Nyhetsbrev Media</p>
<p>Behovet av utbildning</p>	<p>Utbildning är ett sätt att fortsättningsvis sprida kunskap om och till grupper. Blivande projektlotsar behöver utbildning. Det kan även handla om kortare utbildningsinsatser, t.ex. för banker. Studiecirkel för privatpersoner och Byggrupper (parallellt med Rådgivning och Lots för att skaffa mer kunskap)</p>	<p>Inspelade webinarium Tillgängligt material från lotsutbildningen Projektresultat samlade på webbsida Material till studiecirkel</p>
<p>Erfarenhetsåterföring från genomförda projekt till nya bygggemenskaper, kommuner och aktörer. Bygggemenskaper är små och har inte resurser för att bygga upp en erfarenhets- och kunskapsbank. Särskild innovationssatsning finansierad av? Vem ansvarar, vem finansierar, vem sprider?</p>	<p>Skapa en nationell digital erfarenhets- och kunskapsbank där innehållet byggs upp av användarna. Portalen Bygg & Bo lhop. Genomföra webinarium, konferenser och träffar för erfarenhetsutbyte. Publicera rapporter om pågående och genomförda bygggemenskaper.</p>	<p>RAPPORTER OM PÅGÅENDE BYGGRUPPER I SVERIGE Rapport: Bygggemenskapen Röda Oasen Malmö, Maria Block och Nils Söderlund, september 2020, Rapport: Bygggemenskapen Hällkollbo Stockholm, Maria Block och Nils Söderlund, september 2020, Rapport: Bygggemenskapen Villa Målarhöjden Stockholm, Maria Block och Nils Söderlund, september 2020, Rapport: Bygggemenskapen R:Ekobyn Röstänga, Maria Block och Nils Söderlund, september 2020, Rapport: Bygggemenskapen Gården, Maria Block och Nils Söderlund, november 2020, Rapport: Bygggemenskapen Östergårn, Maria Block och Nils Söderlund, november 2020, Westholm, Helena, De byggade gemenskap – erfarenheter från tio bygg- och bopengemenskaper i Sverige, Chalmers University Press, 2019.</p>

Bilaga 2:

Arbetspaket 2

– kommunal process



Arbetspaket 2 – kommunal process

Arbetspaket 2 (AP 2) har fokuserat på kommunernas processer ihop med de sju deltagande kommunerna. Kommunrepresentanterna i projektet är verksamma på operativ och/eller strategisk nivå inom kommunala förvaltningar. Projektet kopplas direkt till kommunernas pågående och planerade utvecklingsprocesser för byggemskaper. Syftet och målet med AP2 har varit att tillsammans med kommunerna identifiera hinder och möjligheter i det kommunala arbetet med byggemskaper och arbetet har skett i workshopsformat som sedan har sammanfattats till en verktygslåda för kommuner.

Projektledning och deltagande kommuner

AP 2 har letts av Tinna Harling, planarkitekt och verksam i sitt företag Röd Arkitektur och Katarina Carlsson, planeringsarkitekt och verksam i sitt företag Platskultur. Både Tinna Harling och Katarina Carlsson har lång erfarenhet av arbete i kommunal verksamhet samt av processledning. I styrgruppen för AP2 har Katarina och Tinna deltagit ihop med Joel Berring och Karin Ahlzén från Stockholm stad och Josephine Nellerup från Malmö stad. Styrgruppen har träffats med jämna mellanrum under projektets två år och har gemensamt lett arbetet vidare.

Medverkande kommuner har varit: Stockholms stad, Malmö stad, Göteborgs stad, Knivsta via Alsikebolaget, Uppsala kommun, Region Gotland samt Orust kommun.

Utöver de sju deltagande kommunerna har Tinna och Katarina varit inbjudna av ett antal mindre kommuner, t ex Svenljunga och Nässum, där de har kunnat dela projektets kunskaper och faciliterat lokala processer där syftet har varit att undersöka det lokala behovet av bostäder i första hand och gå vidare och starta lokala byggemskapsgrupper om intresse identifierats.

Ett exempel på en sådan process som givit upphov till flera nya byggemskaper är processen i Vingåker.

Utkomst / resultat

Projektet inom AP2 har, utöver denna rapport, resulterat i ett kunskapspaket bestående av ett verktygslåda för de kommuner som vill underlätta för byggemskaper. Delprojektet har även tagit fram ett upplägg för workshops som kan genomföras av kommuner för att se hur det lokala intresset för byggemskaper och andra alternativa boendeformer ser ut.

Slutligen har det inom AP2 producerats tre filmer. Den första filmen är en introduktion till byggemskaper, den andra berättar om den framtagna vertygslådan för kommuner som vill underlätta för byggemskaper och den tredje filmen visar exempel på olika byggemskaper, som inspiration för både kommuner och bygggrupper. Utöver dessa tre filmer har en film som fokuserar på byggemskaper för äldre med Kerstin Kärnekull och en annan som berättar om byggemskapen Röda Oasens process i Malmö tagits fram inom delprojektet. Filmerna finns alla på projektets hemsida (divcity.se).

Delmål inom AP2 har varit:

- Identifiera möjligheter och hinder i kommunala policys samt ge förslag på förändringar; säkerställa att policys kan möjliggöra byggemskaper
- Analysera behov, socialt ansvar i stadsutveckling
- Utveckla kommuners rutiner och processer i arbete med byggemskaper
- Testa, utveckla och sprida "processbeskrivning"
- Utveckla testbäddar för samarbete mellan kommun och byggemskaper.
- Träffa nya kommuner för att utveckla metodik och nätverk.



En central del i arbetet med kommunerna är att visa på alla de möjligheter som finns i ett ömsesidigt utbyte mellan byggemskaper och kommunerna.

Under november 2019 och januari 2020 genomfördes ett antal workshops tillsammans med kommunerna i projektet Divercity. Det överordnade syftet var att ta fram ett kunskapspaket, eller verktygslåda, som ska hjälpa kommunerna till bättre processer och arbetssätt för att främja tillkomsten och öka antalet byggemskaper i Sverige.

Workshopparna riktade sig både till tjänstepersoner och politiker som arbetar med planeringsfrågor och vill veta mer om hur byggemskaper kan användas som ett verktyg för samhällsutveckling.

Vi jobbade bland annat med att definiera hinder och möjligheter i de kommunala processerna, och formulerade förslag till arbetssätt och rutiner som ska underlätta för byggemskaper att förverkligas i Sverige.

Workshop-upplägg för arbetet med projektkommunerna

Utgångspunkt

Inledningsvis organiserade vi ett antal teman för att dela upp kommunens olika ansvarsområden. Vi använde sedan dessa teman som utgångspunkt i grupparbetena, för att kunna sortera upp frågeställningar och förslag.

Sex olika teman:

- Politiska inriktningsbeslut och målsättningar
- Fysisk planering
- Information och service
- Markanvisningstävlingar och policys
- Markförsäljning
- Finansiell stöttning

Frågeställningar

1. Fokus på kommunernas del i processen. Vilka är utmaningarna/behoven?
2. Prioritera utmaningar eller behov som ni identifierat i de kommunala processerna. Formulera förslag till åtgärder – konkreta idéer samt tankar om ansvarsfördelning.
3. Finns det behov av och önskemål om ett kommunnätverk för erfarenhets- och kunskapsutbyte?
4. Individuell utvärdering; din behållning av dagen / vad har du lärt dig / vad tar du med dig?

Sammanställning av verktyg – hur kommuner kan arbeta för att främja byggemskaper

Här följer en sammanställning av allt material som kom fram under de workshops som hölls med partner-kommunerna i projekt Divercity; Stockholm, Malmö, Uppsala, Knivsta, Gotland och Orust.

Alla verktyg är sorterade de olika kategorier (dessa krympte från sex till fem teman under arbetets gång) som vi har använt oss av för att organisera "verktygslådan"; politiska beslut och ställningstaganden, fysisk planering, information och service, markanvisning och försäljning, samt finansiell stöttning.

1. Politiska beslut och ställningstaganden

1.1 Information och fortbildning till politiker i kommunen

- Bostadsförsörjningen, bostäder för alla. (Äldre, unga, barnfamiljer. Ekonomiskt i längden.)
- Möjligheter för olika typer av aktörer att bidra på bostadsmarknaden.
- Kommunens uppdrag; demokrati och service till alla.
- Ett demokratiskt verktyg, möjliggör för delaktighet och medskapande.
- Social hållbarhet
- Diversitet och småskalighet
- En levande landsbygd

1.2 Kopplingen till Agenda 2030 – utvalda mål

- Mål 3) God hälsa och välbefinnande
- Mål 5) Jämställdhet
- Mål 8) Anständiga arbetsvillkor och ekonomisk tillväxt
- Mål 9) Hållbar industri, innovation och infrastruktur
- Mål 10) Minskad ojämlikhet
- Mål 11) Hållbara städer och samhällen
- Mål 12) Hållbar produktion och konsumtion
- Mål 16) Fredliga och inkluderande samhällen

1.3 Övergripande styrdokument

- Bostadsförsörjningsprogrammet; tydliga målsättningar ang. kvalitet/mervärden och kvantitet.
- Översiktsplanen; mångfald i staden, levande landsbygd. Social hållbarhet.
- Markanvisningspolicy

1.4 Andra verktyg

- Information och service till medborgarna; avsätta medel och resurser.
- Allmännyttans roll och uppdrag? (Kommunala bostadsbolaget)
- Samverkan med grannkommuner (samt region och SKR)

2. Fysisk planering

2.1 Strategisk markplanering

- Nära samarbete planering och exploatering; gemensam sak, samma mål och uppdrag. Omorganisering? Kulturell förflyttning? (ngn form av förändringsprocess...)
- Samarbete med politiken; nära och ofta.
- Planberedskap. Öronmärkta tomter för byggemenskaper. Del av större kvarter. Passa på när andra tar fram planer (ankar-byggare). Även in-fill tomter, tak etc. i befintliga kvarter.
- Särskilda resurser för att lotsa/serva små aktörer.
- Inventering av gällande detaljplaner som rutin; checka av lämpliga tomter för byggemenskaper.
- Lägga upp på portalen Bygg & Bo lhop och kommunens tomtbank.
- Identifiera mark attraktiv för mindre exploatörer som byggemenskaper (kommun)

2.2 Generösa detaljplaner

- Lämplig storlek på byggrätter, som passar mindre aktörer.
- Plats för gemensamhetslokaler (arbete/verkstad/samlingslokaler)
- Plats för gemensam parkering, avfallshantering etc.

3. Markanvisning och försäljning

3.1 Förenklade krav vid markanvisningstävling

- Fokus på god idé
- Låga trösklar gällande presentationsmaterial
- Inte krav på tidigare genomförda projekt
- Kriterier gällande sociala och ekologiska mervärden
- Fast markpris

3.2 Markanvisning efter detaljplan

- Nära dialog under gestaltungsfasen. Följ upp och stötta med gestaltungs-kompetens/bygglov.

3.3 Markförsäljning efter beviljat byggkreditiv

- Tomträtt för bo- eller byggemaskaper ska kunna ges (med särskild motivering vid behov).
- Kooperativ hyresrätt; Lagrummet (bostadsförsörjningslagen) medger att en viss andel bostäder kan förmedlas utifrån andra principer än kö-tur.

4. Information och service

4.1 Bygg- och bogemenskapslots

- Egen eller kommungemensam resurs. Bevakar, informerar och lotsar bygg- och bogemenskaper.
- Ser till att tomtkön hålls uppdaterad med tomter för bygg- och bogemenskaper, inventerar befintliga planer etc.

4.2 Portalen Bygg & Bo Ihop

- Information, byggbara tomter, match-making, goda exempel, kontaktinfo, mallar, rutiner etc.

4.3 Kontinuerliga informationsträffar för allmänheten, lokala banker, byggherrar m.fl.

- Möjligheter och fördelar med bygg- och bogemenskaper, tomter, match-making, processen, lots-resursen etc.

4.4 Erbjudande om utbildning till lokala arkitekter och konsulter

- Egen eller kommungemensam.
- Om bygg- och bogemenskaper; behov, ekonomi, juridik, processtöd, etc.

4.5 Årlig konferens om bygg- och bogemenskaper

- Kommunen deltar och rapporterar hem till organisation och invånare

5. Finansiering

5.1 Kommunens möjligheter att hjälpa till med finansiering av byggemaskaper

- Planberedskap / byggklara tomter (kommunen)
- Skjut upp betalningar så långt fram i processen som möjligt; planering, markköp, bygglov etc.
- Använda tomträtt (särskilt innan inflyttning)
- Gå med i byggemaskaper; kommunägda bostads- eller hyresrätter till den egna bostads- och tomtkön. LSS, äldreboende etc.
- Kommunal borgen (utifrån bedömning att byggemaskaper bidrar till att uppfylla kommunala mål)
- Investera i sociala fonder som kan ställa ut garantier till byggemaskaper, t ex Mikrofonden
- Dialog och samverkan med lokala banker

5.2 Andra möjligheter till finansiering för byggemaskaper

- Startbidrag till byggemaskaper via Boverket (År 2020/-21 upp till 400.000 kr)
- Nya former av finansieringsinstitut (ex. norska Husbanken)

Behov och önskemål om ett nätverk för kommunerna?

Som en av de avslutande momenten i workshop-arbetet med projektkommunerna ställde vi frågan om deltagarna ser behov av ett kommunalt nätverk för kunskaps- och erfarenhetsutbyte gällande byggemaskaper. Vi ville också veta om det i så fall fanns några specifika önskemål eller idéer till formatet på ett sådant nätverk.

De allra flesta av deltagarna såg ett värde med ett formaliserat samarbete mellan kommunerna - inte minst eftersom de flesta ännu så länge har begränsad erfarenhet av att jobba med byggemaskaper.

Många såg dock svårigheter med att hålla ett nätverk aktivt och uppdaterat, och att det generellt är ovanligt med särskilda nätverk för specifika sakfrågor. Om ett nätverk kunde drivas och administreras av en

kommunövergripande organisatör, så vore det en klar fördel. En övervägande del av deltagarna föreslog SKR som initiativtagare och koordinator för ett kommunnätverk om bygg- och bogemaskaper. Ett sådant nätverk skulle med fördel också kunna breddas och handla om alternativa boendeformer generellt.

Många deltagare lyfte också behovet av interna nätverk inom den egna kommunen, för att säkerställa kunskapsuppbyggnad och -spridning inom organisationens olika led och delar.

Utöver de kommuner som ingått i projekt Divercity som projektparter, så har vi också arbetat tillsammans med några andra orter och kommuner som visat intresse för byggemaskaper; Svenljunga, Vingåker och Näsrum i Bromölla. Dessa har efterfrågat en introduktion till byggemaskaper samt söttning i processen med att initiera samtal och diskussioner kring möjligheter och mervärden av byggemaskaper i deras specifika kontext. Kommunerna är alla mindre kommuner, och ligger utanför storstadsregionerna. De efterfrågar metoder och åtgärder som främjar tillflyttning, bostadsbyggnation och social hållbarhet. Deltagarna i de workshops som vi genomfört i dessa kommuner har utgjorts av en blandning kommunala tjänstepersoner, lokala politiker, allmänhet, näringsliv och föreningar. Denna blandning har visat sig mycket givande och inneburit en värdefull perspektivmix i diskussionerna.

Workshop-upplägg för arbetet med "nya" kommuner

Presentationer

Vid alla workshop-tillfällen i dessa orter har vi inlett kvällen med att kommunens representanter har berättat om pågående planering och vad som är på gång inom bostadsbyggnation och andra utvecklingsfrågor. Deltagarna har fått möjlighet att ställa frågor och komma med synpunkter kring dessa frågor.

Därefter en inspirations-föreläsning om "Andra sätt att bo" av Kerstin Kärnekull. Kerstin har berättat om alternativa sätt att organisera sitt boende, med fokus på årsrika människor och med både svenska och internationella exempel på bo- och byggemaskaper.

Som sista presentations-punkt har vi berättat grundläggande om byggemaskaper - vad är det och vad är poängen?

Grupparbete /Frågeställningar

1. Var och ens önskemål/förhoppningar angående byggemaskaper i Svenljunga? (eller någon av de andra kommunerna) Tror du att denna typ av bostäder behövs och varför i så fall?
2. Vad behöver göras för att byggemaskaper ska bli av i Svenljunga? (eller någon av de andra kommunerna) Konkreta åtgärder eller insatser!
3. Vem ansvarar? Kategorisera! (Kommunen, staten, näringslivet, privatpersoner/föreningar)
4. Prioritera bland förslagen; vilka är de bästa/starkaste förslagen?

Lärdomar från andra länder

Ett viktigt inslag i arbetet med Divercity har varit att ta vara på erfarenheter från andra länder i vårt närområde. Studieresor har genomförts till Danmark och Tyskland med besök hos kommuner, projektlotsar, byggemenskaper och andra aktörer. Även en resa till Österrike planerades men måste ställas in pga pandemin.

Fyra rapporter har tagits fram om Belgien, Frankrike, England och Nederländerna, alla med fokus på utvecklingen av byggemenskaper under de senaste 20-25 åren och vad som framförallt har främjat dessa. Föreläsare från Tyskland, Nederländerna och Danmark har medverkat i flera arrangemang. Rapporterna finns att läsa i sin helhet på projektets hemsida divcity.se. Här nedan följer en kort sammanfattning, av Kerstin Kärnekull.

I alla de studerade länderna har en tredje sektor, en lokalt ledd bostadsutveckling, vuxit fram sedan slutet av 1900-talet. Vilken den drivande motorn har varit har varierat mellan länderna eftersom de alla har ganska olika bostadssektorer. Det intressanta är att en förändring har kunnat ske, men att det också krävt många insatser på olika nivåer och från olika nivåer. Ett genomgående drag är dock att den traditionella bostadssektorn liksom den kommunala planeringen varit konservativ och snarare motarbetat än medverkat till förändringarna.

Några tydliga framgångsfaktorer

- Många startar- och byggrupper som vill utveckla boendeformer och arbetssätt som skiljer sig från vad bygg- och fastighetssektorn erbjuder.
- Organisering och samarbete inom den tredje sektorn/den ömsesidiga sektorn där intresseföreningar också fått stöd för sitt nydanande arbete från staten, forskningsfinansiärer och från EU.
- Politiskt stöd från centralt håll i form av förändrad lagstiftning, stöd till utvecklingsarbete och nya arbetssätt och startbidrag av olika slag.
- Intresse i kommunerna bland politiker och tjänstemän för att lyssna på medborgarna och samarbete med grupper som inte är vana byggaktörer.
- Stödande infrastruktur genom information och utbildning, forskning och finansiering kring den tredje sektorn.

Utvecklingen i Europa visar att förändringar tar **tid** och kräver **information** och **resurser** samt stor **uthållighet** men ger också **resultat!**

Sammanfattande konklusion

Vi som arbetat i AP2 har under våra två år i projektet sett hur den allmänna uppfattningen kring företeelser som bygg- och bostadsmenskaper, självbyggeri, kollektivhus osv har förändrats och gått från något som ses som något udda, till att förstås som en växande rörelse.

De olika formerna av socialt byggande ses som ett reellt och viktigt alternativ för att komplettera det som byggs idag och som inte levererar det som stora grupper i samhället behöver- det vill säga en bostad till en rimlig kostnad. Exempelvis lyfter Helena Bjarnegård (Sveriges riksarkitekt från 2018) fram bygg- och bostadsmenskaper och självbyggeri som bidragande sätt att nå några av målen i agenda 2030; mål 1 "Ingen fattigdom", mål 7 "Hållbar konsumtion och produktion", mål 9 "Hållbar industri, innovationer och infrastruktur" och mål 12 "Hållbar konsumtion och produktion". Ett annat exempel är den rapport som Global utmaning precis har tagit fram om policyrekommendationer för att skapa en social bostadspolitik. Men det allra tydligaste exemplet är det uppdrag som Karolina Skog (riksdagsledamot för MP) leder med en social bostadspolitik, där ett av uppdragen är att utreda hur staten kan underlätta för det icke-spekulativa byggandet, eller det som kallas den tredje sektorn.

Vi tror att Divercitys arbete med samlande av kunskap och bildande av nätverk samt konferensen "Socialt byggande och modernt självbyggeri" som arrangerades 2019 i samverkan med Divercity kunnat bidra en del till den förändrade bilden, men vi ser även att det beror på många andra faktorer, där den viktigaste är den akuta bostadsbristen för dem som inte kan köpa sin bostad. Många drabbas idag av att det som kallas bostadsmarknad helt enkelt inte kan leverera bostäder för människor som inte har mycket pengar eller som inte bor i storstäderna, där marknadsvärdena är höga. Här har det som kallas den tredje sektorn en plats att fylla och vi ser även att denna rörelse har utvecklats snabbt i många andra länder, som Nederländerna med Zelf-Bouw, Storbritannien

med "Community-led housing" och Tyskland med Baugemeinschafts som verktyg för en hållbar samhällsutveckling.

Nyckeln i alla dessa referens-länder har varit ett nära samarbete mellan olika aktiva föreningar, bygg-grupper, stat och kommun. En annan viktig faktor har varit hur man i dessa länder ser på markvärdet, där marken säljs till ett fast pris för att leverera vissa definierade värden tillbaka till samhället, t ex ett antal bostäder för nyanlända eller äldre eller verksamheter i bottenvåningarna. Marken är alltså inte, som i många av städerna i Sverige, ett sätt för kommunen att få intäkter som kan bidra till att finansiera välfärden. I Sverige har mark historiskt setts som en långsiktig resurs med ett strategiskt värde och Egnahemsrörelsen byggde på att kommunerna erbjöd tomträtter till de arbetarklassfamiljer som tack vare egen arbetsinsats och hjälp med fördelaktiga lån, tomträtt och hjälp med allt från beställning av material till ritningar kunde bygga en egen, prisvärd bostad av hög kvalitet. Ett exempel på sådan ströstruktur var Småa som startades på 1920-talet av politikern och rektorn John Hedström som kom med idén om att vem som helst skulle kunna byta kontantinsatsen mot sin egen arbetskraft, eftersom det rådde stor bostadsbrist i Stockholm. De hus byggdes krävde höga kontantinsatser som få hade råd med, vilket Småa hittade en lösning till. Egnahemsrörelsen och Småas arbetssätt liknar det som kallas Zelf Bouw-rörelsen i Nederländerna.

Om detta synsätt åter kan få fäste i samhället, i form av att kommun, stat och region i samarbete tar ansvar över helheten och står för kontinuiteten, så kan stora förändringar ske. Markstrategiska frågor och markpolitik kan dock inte ensamt lösa dagens problem med behov av bostäder för alla grupper, på landet såväl som i staden. Här kan den tredje sektorn med brukardrivet "Socialt byggande" utgöra en viktig, kompletterande resurs. På landsbygden är den tredje sektorn extra viktig för att kunna lösa de bostadsbehov som finns, eftersom marknaden inte bygger där man inte kan ta ut en vinst. Vi ser också att fler och fler byalag, samhällsföreningar och bygdebolag som går in som bostadsbyggare, då det tyvärr ofta är det enda sättet att få byggt för att möta de bostadsbehov som finns på landsbygden. Även för dessa grupper är det dock svårt att få finansiering eftersom även bankerna ogärna lånar ut till nybyggnationer som värderas lågt. Här kan nya sätt att värdera, kommunal borgen, crowdfunding, samarbetet mellan banker och Mikrofonden och självbyggeri som gör att den egna arbetsinsatsen räknas som en del av värdet vara olika sätt att komma förbi dessa hinder och vi hoppas att detta kan vara något projektet Divercity kan undersöka vidare i ett steg 3.

De genomförda projekt som lyckas hitta lösningar till de olika hindren ger oftast stora samhällsvärden och är ofta bostäder för äldre. Två goda exempel på projekt som båda lyckats väl med att bygga nytt och generera stor samhällsnytta är byggemenskapen "Hogslätts vänboende" i Gerlesborg och byggemenskapen "Under samma Tak" i Göteborg. I Hogslätts vänboende byggdes prisvärda och hållbara kooperativa hyresrätter för 12 äldre damer centralt i Gerlesborg i Tanums kommun. Framgångsfaktorer i det projektet var gott samarbete med kommunen och den lokala sparbanken, en duktig lokal byggare som gärna tog emot hjälp med det som gruppen själva kunde göra (måla, städa osv), en projektledare som arbetade gratis under en lång period mm.

I projektet "Under samma Tak" har en grupp byggt 92 lägenheter tillsammans med ett bostadsbolag som sedan också blev förvaltare av fastigheten. Gruppen har byggt LSS-boende som hyrs av Göteborgs stad, har gett barnfamiljer förtur till hyresrätterna och hyr ut lägenheter både till ensamkommande och studenter. Kommunens viktiga insats bestod i att de gav gruppen en markanvisning, så de själva kunde anlita arkitekt, välja samarbetsparter och skriva program för husets innehåll. Här var Göteborgs stads tidigare mål om att tilldela 5% av alla markanvisningar till bygg- och byggemaskaper en avgörande framgångsfaktor.

Hur ser då de medverkande kommunerna i projektet på möjligheterna att använda byggemaskaper, och andra liknande former som byggemaskaper, kollektivhus mm, som verktyg för en hållbar samhällsutveckling och som ett sätt att skapa en mer varierad arkitektur och en större delaktighet bland brukarna? De är till stora delar positiva men ser också svårigheterna.

Problem som de ser är:

- Grupperna behöver mer stöd – kräver fler kommunala resurser
- Svårt för kommunen att få betalt i senare skede
- Svårigheter att få ihop exploateringskalkyl
- Vissa har lyft att det kan likställas med att särbehandla aktörer, om kommunen går in och stöttar med extra resurser till små aktörer. Att detta i förlängningen kan ses som odemokratiskt.

Verktygen för kommunerna är framförallt markanvisningarna och exploateringsavtalen och vi har i vårt arbete konstaterat att det är viktigt att ha tydliga mål från politiker för att tjänstesidan ska kunna stötta byggemaskaper och andra mindre aktörer.

I nuläget, med rådande rutiner och policys, är det tydligt att arbetsmetoder och processer för markplanering och försäljning gynnar stora, väletablerade verksamheter inom bygg-branschen. I vissa fall innebär rutiner och policys att mindre aktörer helt utesluts från möjligheten att delta i exempelvis en markanvisning. Vi ser detta som en viktig demokratifråga – ska kommunala resurser och offentlig service/kompetens öronmärkas och användas uteslutande för stora, vinstdrivande företag? Eller ska offentliga system och strukturer snarare riggas så att de öppnar upp för och ger fullgod service till alla som vill kunna uppföra en bostad åt sig själv och andra?

Vi har dock sett stor skillnad i resonemang kring hur mycket man kan och vill stötta mindre aktörer beroende på om man är en kommun som verkar i stad respektive på landsbygd. På landsbygden är kommunerna mer positiva till kommunal stöttning till grupper som vill bygga. Detta beror delvis på att de stora aktörerna inte är intresserade av att bygga där värdet på en nybyggd fastighet understiger kostnaden för att bygga huset, hur stort behovet av andra former av bostäder lokalbefolkningen än har. Även de kommunala bolagen har sedan 2011 fått krav på att vara vinstdrivande, vilket försvårar byggnation utanför städer och huvudorter. Problematiken beskrivs tydligt i rapporten "Att bygga billigt är dyrt" av Kajsa Crona.

Både på landsbygden och i staden ser man som både politiker och tjänstemän att bygg-och bogemaskaper kan bidra med arkitektonisk kvalitet och mångfald. Med det nya politikområdet Gestaltad livsmiljö ser vi att begrepp som samverkan, medskapande, egenmakt och högre variation i arkitektur får en naturlig koppling till processen med t ex byggemaskaper. Gestaltad livsmiljö har även tydliga mål gällande både att hållbarhet och kvalitet ska underställas kortsiktiga ekonomiska överväganden och att det offentliga ska agera förebildligt, vilket knyter an till arbetet med olika former av Socialt byggande, som stärker dessa båda mål. Mål med en större variation och en högre arkitektonisk kvalitet har även varit det som har styrt utvecklingen i många andra länder, t ex utvecklingen av Zelf-Bouw i Nederländerna.

Vi tror att kommunerna behöver jobba på lite olika sätt beroende på förutsättningar och ambitionsnivå. En första nivå kan vara att sänka trösklarna, så att det är möjligt för en grupp att kunna få en markanvisning i kommunen. Här är Uppsala ett bra exempel, vars processer har justerats för att möjliggöra för byggemaskapen Gården att få markanvisning och kunna bygga.

Nästa nivå är att främja mindre aktörer som t ex byggemaskaper och här handlar det om att stötta, samla ihop intresserade grupper, facilitera processer osv. En sådan process är Vingåker ett bra exempel på, se rubrik "Erfarenheter och goda exempel i Vingåker" i denna rapport.

En sista nivå är att vara med och driva processer, som till exempel att gå in med sitt kommunala bolag som bygger för en bogemaskap. Här är ett bra exempel Sofielund i Malmö, som är byggt och initierat av Malmös kommunala bostadsbolag, MKB.

De kommuner som deltagit i arbetet av AP2 Kommunernas processer lyfter också behovet av att öppna upp för andra typer av mindre aktörer, inte bara byggemaskaper, och vi har kunnat konstatera att alla dessa olika, mindre aktörer har ungefär samma behov av stöd. Genom att börja arbeta med att förändra processerna så trösklarna sänks tror vi att det kan skapas flera samhällsvärden av stor nytta för både kommuner och medborgare, till exempel mer hållbara och långsiktigt ekonomiska bostäder, mer varierade bottenvåningar, en större arkitektonisk variation och högre grad av medskapande i processerna.

På så sätt kan Socialt byggande, som till exempel bo- och byggemaskaper, bidra till målen både i Gestaltad livsmiljö och de globala målen i Agenda 2030.

Bilaga 3:

Arbetspaket 3

– juridik & finansiering



Arbetspaket 3 – juridik & finansiering

Sammanfattning

De byggemenskapsprojekt som genomförts i Sverige i modern tid är sinsemellan olika och, i relation till den utveckling som ägt rum i andra europeiska länder, i större utsträckning rurala och med låg budget. Projektet har därför behövt ägna sig åt både att identifiera hinder och att hitta metoder för att hantera dem.

Associations- och upplåtelseformer

Många grupper har problem med att hitta lämpliga associations- och upplåtelseformer. Visserligen har bostadsrättsformen skapats för byggemenskaper, men lagändringar och kommersialiseringen av konceptet har skapat stora hinder för byggrupper, både genom kravet på stort egenkapital, genom det konsumentskydd som försvårar användningen av tillgängligt egenkapital och genom regelverket för vidareförsäljning av bostadsrätter. Kooperativ hyresrätt har skapats för att fylla luckan efter ändringarna i bostadsrättslagen men innebär ändå en serie utmaningar på finansieringsområdet.

Möjligheterna att använda konventionell hyresrätt med eget fastighetsägande eller äganderätt, som på många andra håll i Europa, har tyvärr inte kunnat undersökas annat än på ett teoretiskt plan under de seminarier som genomförts under projekttiden. Vid en fortsättning av projektet bör det vara en angelägen uppgift att hitta konkreta projekt som prövar dessa byggemenskaper med dessa upplåtelseformer trots Skatteverkets negativa tolkning av Inkomstskattelagens regler om privatbostadsföretag.

Projektet har identifierat några nyckelaspekter inom området associationsformer, bl a när det gäller medlemsbegreppet i Föreningslagen, beslutsformer mellan årsmöte och styrelse och behovet av att teckna långtgående medlemsavtal som detaljreglerar och säkrar upp medlemmarnas stora finansiella risktagande i de tidiga projektfaserna.

Finansiering

Finansieringsfrågorna sönderfaller i två principiellt olika områden. Dels frågan om hur byggemenskaper av olika schatteringar kan fås att passa in i affärsbankernas ofta stelbenta kreditmallar eller hitta andra vägar genom det befintliga finansieringssystemet, dels frågan om att skapa en fond med medel öronmärkta för kooperativt byggande.

Under projektets gång har situationen i de tidiga skedena förbättrats genom regeringens införande av ett startbidrag och genom att mikrofonderna fått förbättrad finansiering. I praktiken är det banker utanför affärsbanksfären som oftast står för byggkreditiv och slutfinansiering, men de finansiella resurserna i denna sektor är inte tillräckliga för en stor ökning av antalet och storleken på byggemenskaper.

Bankernas ovilja att ge krediter till små bostadsrättsprojekt är ett problem som blir extra tydligt för byggrupper.

Lagstiftning

Projektet har identifierat flera områden där det finns anledning att gå vidare med justeringar i lagstiftningen, det handlar t ex om kommunala kreditgarantier, om tomträttsinstrumentet, om principerna för Boverkets värderingar och prissättning av kreditgarantier, om utbetalningen av investeringsstödet och reglerna för stödet för äldreboenden, men också om att förtydliga reglerna om privatbostadsföretag. LOU-regelverket försvårar avsevärt för kommunerna att ta en aktiv del med egen verksamhet i byggemenskapsprojekt.

Kommunal policy

På det kommunala området har frågor om marktilldelningen stått i fokus men också frågan om differentierat markpris pga upplåtelseform, vilket för byggemenskaper saknar relevans. Vad gäller marktilldelningskriterier och förmågan att se långsiktig samhällsnytta före momentana priser på exploateringsfastigheter är behovet av metodutveckling enormt.

Mål AP3

Testat finansiella och juridiska modeller för BG med olika upplåtelseformer; bostadsrättsform (min 2 stk), kooperativ hyresrättsform (min 2 stk).

Uppnått:

- a/ 1 expertseminarium, 2 seminarier, 3 webinarier samt 2 längre utbildningar har behandlat juridiska upplägg och upplåtelseformer
- b/ Byggemenskap (BG) har startat och byggt/byggs/drivs i upplåtelseformerna Bostadsrätt resp. Kooperativ hyresrätt. Bostadsrätt t ex Brf Röda Oasen, Brf Villa Mälardal och blivande Brf Byggemenskap Gården ekonomisk förening. Kooperativ hyresrätt t ex Baskedal Kooperativ hyresrättsförening, R:Ekobyn i Röstånga, Läppe Byahus och kooperativ hyresrättsförening.
- c/ Mallar för stadgar, optionsavtal, medlemsavtal, etc har tagits fram för att underlätta för BG, rådgivare och andra aktörer.
- d/ Sätt att använda och kombinera olika associations- och upplåtelseformer har, utifrån BG's juridiska frågor och behov, analyserats och presenterats i bla en processkarta samt en jämförelse mellan upplåtelseformer.
- e/ BG har under projektet fått juridiskt stöd och rådgivning, bla om upplåtelseformer. Rådgivningen har resulterat i att i alla testbäddar och många BG har kommit igång med process att bygga och få finansiering. BG har också fått rådgivning om hur man inom befintlig lagstiftning (innan lagstiftning blivit mer anpassad för BG) ändå kan sätta sina planer i verket och möjliggöra genomförande av projekt.
- f/ Utifrån behov och utmaningar hos BG och kommuner har projektet identifierat hinder och möjligheter i lagstiftning och föreslagit ändringar. Dessutom har projektet gett stöd och identifierat strukturella faktorer kring avtalsjuridik inom fastighet och entreprenad.

Identifierat möjligheter och hinder i finansieringssystem samt förslag på nya lösningar

Uppnått:

- a/ Arbetsmöten och workshops har genomförts med berörda projektparter, BG, konsulter och övriga aktörer
- b/ Utvecklingen har dokumenterats, rapporterats vid projektkonferenser och resultat delats på projektwebb
- c/ Matchmaking mellan BG, finansiella aktörer, rådgivare mfl har främjats genom finansieringskonferenser, aktiv medverkan i konferensen Socialt byggande 2019, seminarier och webinarier
- d/ Finansieringsmodeller har utvecklats inom projektet, bl.a. i tidig fas, sätt att gå in och stärka eget kapital samt toppfinansiering, utifrån behov hos BG. Finansiering och modeller för byggemenskaper i landsbygd och stad har presenterats. Flera exempel på kalkyler och räknescenarier har presenterats under projektet och gjorts tillgängliga på hemsidan. Mikrofonden har utvecklats som modell och genomfört investering i BG (garanti).
- e/ Finansiering av BG har varit i fokus och behandlats i ett stort antal seminarier, runda bordssamtal och webinarier med såväl BG, banker, finansiärer, andra aktörer och intressenter som deltagare
- f/ 2 finansieringskonferenser har genomförts; Form Follows Finance på KTH i Stockholm (i samarbete med Knivsta/Alsike) hösten 2019 samt digitalt via Zoom hösten 2020 med medverkan från Ekobanken och andra banker, tyska banken GLS samt andra internationella och svenska experter, aktörer och BG
- g/ Under projektet har ett aktivt arbete pågått för att utveckla en modell för tex portalstiftelse eller "makrofond" för att underlätta finansiering av BG. Bland annat har dialog först med SEB, Skandia samt Mikrofonden. Mikrofonden har under projektet anskaffat ytterligare 10 MSEK och har nu totalt över 33 MSEK som kan användas vid finansiering av byggemenskaper. Arbetet med en större "makrofond" eller portalstiftelse samt fortsatt utveckling av den finansiella stödstrukturen kring BG kräver dock ett fortsatt arbete.
- h/ Ett stort antal BG har haft behov av och fått finansiell vägledning genom projektet. Investeringsverktyg och lösningar har utvecklats och presenterats men här finns ett fortsatt stort behov av utveckling och stöd. Ett par grupper har fått rådgivning kring utveckling av innovativ affärsmodell och finansiering. Ett stort antal finansiella aktörer, kommuner, lotsar och andra aktörer har fått ökad kunskap genom projektet. Ett par längre utbildningar samt seminarier har genomförts för nationell spridning och fördjupad kunskap hos rådgivare.
- j/ Processbild och beskrivning av finansiering i byggemenskapers olika faser har tagits fram liksom checklista för BG, kalkyler samt en finansieringsguide (i samverkan med AP5) Förslag till utveckling och möjligheter inom finansiering har bla presenterats.
- k/ Aktörsanalys samt rapport har tagits fram av RI.SE

PM om ny finansieringsfond för byggemenskaper, eventuellt finansierad av sociala obligationer (förkortad version)

Huvudförfattare: Jan Rydén, KTH Arkitekturskolan Medförfattare: Jan Svensson, Coompanion

Sammanfattning

Detta är en kortfattad utredning av förutsättningarna för att bilda en fastighetsfond finansierad av sociala obligationer. Rapporten utgör en del av forskningsprojektet Divercity (finansierat av VINNOVA) samt Self Build City (finansierat av Boverket). Arbetet utfördes framför allt under 2020, med början under 2019. Förberedelserna för två större konferenser om finansiering av byggemenskaper, Form Follows Finance 2019, samt Form Follows Finance II 2020, har varit en del av forskningsarbetet. I arbetet har ett flertal personer i finansbranschen intervjuats inom bl a olika delar av SEB, Swedbank, Kommuninvest, Ekobanken, Handelshögskolan och på KTHs avdelning för fastigheter och finans.

Hypotes

Sociala obligationer kan i analogi med gröna obligationer användas för att finansiera byggandet av bygg- och byggemenskaper. En social obligation är i korthet en låneförbindelse där låntagaren förbinder sig att ge långivaren en avkastning som dels är en ekonomisk ränta för riskfri placering plus en riskränta, samt redovisa socioekonomisk vinst. Det är den sista komponenten som är den unika. Denna socioekonomiska vinsten kan mätas med olika indikatorer, tex metoden SROI (Social Return on Investment).

Hur ser byggemenskapers finansieringsutmaning ut?

En mycket grov förenkling av byggemenskapers utmaning vid finansiering av nya projekt är att det är svårt att få fram det som i dagligt tal kallas "topplån", dvs de sista 15-30 procenten av finansieringen. Dels är det ett problem att säkra tillräckligt kapital, dels är det ett likviditetsproblem: att få fram pengar i rätt tid under projekterings- och byggfasen. Många av byggemenskapens medlemmar har kapital, men det är bundet i deras nuvarande bostad. Finansieringen i de tidiga skedena, som tidigare varit en stor utmaning har (tillfälligt?) avhjälpats genom de statliga bidrag på 400 tkr som går att söka (2020-2021) för byggemenskaper som uppfyller vissa kriterier.

Framtida möjliga finansieringslösningar

Under arbetet med Form Follows Finance 2019-2020 identifierades några olika spår framåt är för finansiering av byggemenskaper, och främst deras topplån, beroende på typ av projekt. 1) Uppgradera den redan existerande Mikrofonden. 2) Starta en ny, större fond finansierad av sociala obligationer. 3) Fokusera på samverkansprojekt med allmännyttan, finansierade av Kommuninvest. Denna rapport berör främst alternativet 2, men begreppet sociala obligationer är även relevant för alternativ 3.

- 1) Uppgradering av den redan existerande Mikrofonden till att kunna gå in i fler och större byggemenskaper (de har redan gått in i byggemenskaper).
 - a) Scenario (kort sikt): "CSR-spåret" Som idag, men ökning i antal case. Villkorat lån från externa finansiärer till Mikrofonden. 0-3,5 % avgift från byggemenskapen till Mikrofonden, 0-2 % avkastning till externa finansiärer. Kreditrisken ligger hos extern finansiär. Mikrofonden har idag 33 MSEK i kapital att investera i byggemenskaper. Härmed avses att kreditgivare såsom kommuner och fackförbund går in med kapital i Mikrofonden, utan avkastningskrav eller låga avkastningskrav upp till 2 %. Mikrofonden kan gå in med garantier om upp till 1 Mkr i byggemenskaper.
 - b) Scenario (medel sikt): "Bygga track record". Förlagsinsats från investerare, alternativt blir de investeraende medlem. Förhandling kring % risk och % avkastning. Kreditrisken ligger hos Mikrofonden. Banken ger byggemenskapen lån upp till 70%. Mikrofonden ger topplånet. Förlagsinsatser från investerare från 5 Mkr och uppåt. Härmed menas en förändrad modell av Mikrofonden för att kunna ta in större kapital. Då skulle Mikrofonden fortfarande koncentrera sig på topplån till byggemenskaper, men kunna gå in med större summor
 - c) Mikrofonden tar in 50 msek och sätter i ett dotterbolag alternativt i bolag där man säljer andelar till externa investerare. Bolaget investerar i ett antal byggemenskaper enligt två tänkbara

modeller: hela kapitalet som behövs per projekt, alternativt fokuserar på de sista 30%.
Investeringen görs främst i form av insatser, aktier, som ger investerarna 2-5 % avkastning.

- 2) En stor fond finansierad av sociala obligationer (ett arbete på lång sikt, i analogi med gröna obligationer). 300 Mkr - 500 Mkr från investerarsidan. I denna modell skulle Mikrofonden, eller en nyskapad aktör ev. låna ut hela beloppet som byggemenskapen behöver för sitt projekt. Det skulle ge Mikrofonden/Sociala obligationsfonden en lägre kreditrisk än att bara hantera topplån. Ev. kan detta ske i samverkan med etablerad bank/finansinstitut som mellanhand som garanterar obligationen, hittar investorer.
- 3) "Hybridprojekt" i samverkan med allmännyttan. (medellång sikt) Lämpligt för bogemenskaper, blockhyresmodeller. Kommuninvest som redan börjat experimentera med sociala obligationer för kommunala projekt vore den givna samarbetspartnern. De har även deltagit i konferensen FFFII 2020 på KTH Arkitekturskolan.

Preliminär slutsats 1

För att finansiera en fond som skulle satsa på byggemenskaper och finansieras av sociala obligationer skulle fonden i sig behöva omfatta ett kapital på hundratals miljoner, ca 500 mkr är en siffra som återkommande kommer upp.

Avvaktande men växande intresse

Avvaktande men växande intresse för sociala obligationer som investeringsverktyg i allmänhet; och för kombinationen byggemenskaper och sociala obligationer i synnerhet. Samtalen med olika finansiella aktörer visade att det fanns ett i grunden positivt intresse för både idén om sociala obligationer och för byggemenskaper, dock återstod ett antal frågetecken att rätta ut. Sociala obligationer (ICMA Social Bonds) är i sig ett i princip oprövat kort inom svensk fastighetsfinansiering. De första tentativa försöken gjordes samtidigt som denna rapport skrevs, under hösten 2020 av Kommuninvest. De hade samlat ett antal sociala investeringsprojekt hos olika kommuner och för detta gett ut en social obligation. Kommuninvest finansierar dock bara kommunal verksamhet, så för att komma ifråga för finansiering av byggemenskaper måste det ske någon form av samverkan med kommunen, troligast med ett allmännyttigt bostadsbolag. Då kan det inte längre röra sig om en renodlad byggemenskap, men däremot finns historiskt i Sverige relativt många exempel på *bogemenskaper* (dvs boenden med stora inslag av gemensamma utrymmen) som byggts i samverkan med allmännyttiga bostadsbolag. Detta borde vara en relativt fruktbar väg framåt.

Sociala obligationer på den övriga fastighetsmarknaden är dock än så länge helt oprövade. Dessutom kände de flesta vi talade med inom banksfären inte till byggemenskaper, utan dessa fick förklaras. Nästan alla tyckte byggemenskaper lät intressanta och bra, men det var såklart okänt hur de skulle värderas ur t ex risksynpunkt för en bank. Kombinationen av två okända variabler; byggemenskaper och sociala obligationer gör dock att det blir något av ett moment 22 att komma vidare i frågan.

Den största stöttestenen verkade dock vara den rena finansiella risken, dvs hur den kan minskas eller tas bort. Kan man därutöver påvisa och mäta (t ex med SROI) en samhällsekonomisk vinst är det positivt.

Utvärdering och indikatorer

Processen för utvärdering, men framförallt rapporteringen kräver att man hittar lämpliga indikatorer på den sociala hållbarheten/vinsten som genereras i projektet. Allt fler investeringsfonder och finansiella institut får i sina ägardirektiv mål kopplade till social hållbarhet, framförallt FN:s så kallade Sustainable Development Goals, SDGs. Utöver att visa ekonomisk vinst ska de finansiella aktörerna, t ex en AP-fond visa hur dess investeringar bidrar till en hållbar utveckling. T ex ska man undvika att investera i fossilindustrin för att skapa grön hållbarhet. På motsvarande vis ska investeringarna kopplas till de SDGs som berör social hållbarhet. Detta har gjorts på en metanivå av ICMA i "Green, Social and Sustainability Bonds: A High-level Mapping to the Sustainable Development Goals" (icmagroup.org, 2020). En fond för finansiering av byggemenskaper med sociala obligationer skulle behöva komma överens med investerarna i fonden vilka sociala indikatorer som vore bäst. Typiskt sett kommer de variera från fall till fall, men det är tänkbart att det med tiden kommer utarbetas en praxis för en eller flera kategorier av byggemenskaper.

En bruttolista på ett 30-tal indikatorer har tagits fram (Rydén 2020) samt referensforskning från andra länder. En förstudie som ingår i projektet Self Build City (Boverket) kommer förhoppningsvis att kunna redovisas under 2021. Det rör två byggemenskaper i grannorterna Krokek och Kvarsebo i Östergötland. I båda fallen är det en grupp seniorer som vill bygga kooperativa hyreslägenheter för att kunna flytta ut ur den egna villan. De äldre har bildat en byggemenskap (ek.för.) och ett utvecklingsbolag (svb) för att som egna byggherrar kunna bygga sina lägenheter.

Material för byggrupper

Se www.divcity.se / Publikationer & Media för fler dokument.



Introduktion om bygg- och bogenheter med Ingrid Westerfors och Jonas Lagander. Inspelat på rådgivarutbildning om kooperativ hyresrätt, brf & byggemskaper...



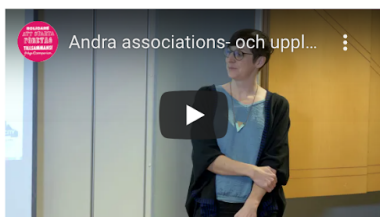
Kooperativa hyresrätter, en föreläsning Louise Edqvist, just på Coompanion Göteborgsregionen. Inspelat på rådgivarutbildning om kooperativ hyresrätt, brf & b...



En föreläsning av Coompanions Eva Ternegren om rådgivning till byggemskaper kring kooperativ hyresrätt. Inspelat på rådgivarutbildning om kooperativ hyresr...



Bostadsrättsföreningen som byggemskaper, en föreläsning med Kjell Eriksson. Inspelat på rådgivarutbildning om kooperativ hyresrätt, brf & byggemskaper - den 6 februari 2020.

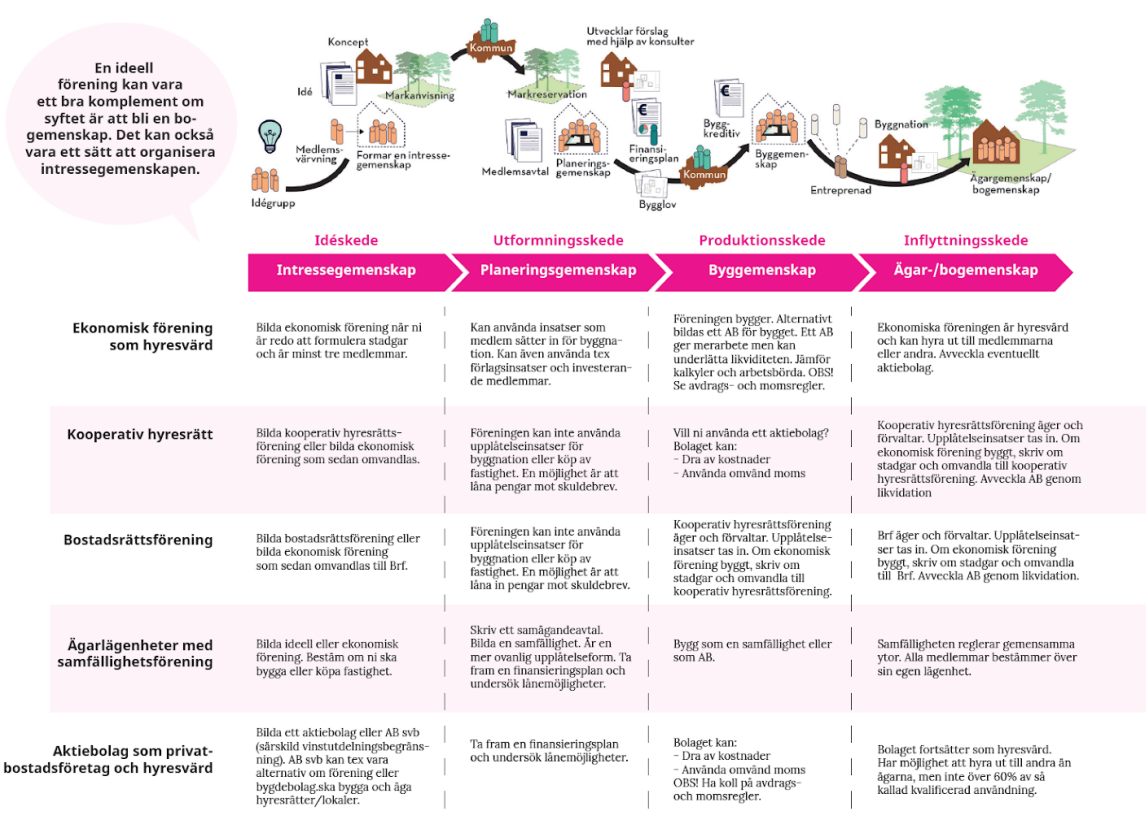


Föreläsning med Ingrid Westerfors och Louise Edqvist Lendefors på Coompanion. Inspelat på rådgivarutbildning om kooperativ hyresrätt, brf & byggemskaper - ...



KTH Form Follows Finance, november 2019. Nio filmsekvenser med Jan Rydén (KTH), Helena Bjarnegård (Boverket), Sophie Nachemson-Ekwall,

Webbinarium om upplåtelseformer och finansiering



Processbild med upplåtelseformer för byggemskaper



Hur kan ni finansiera er byggemenskap?

Guide till finansiering av byggemskapens olika skeden

Idéskede

Intresse-gemenskap

- › Diskutera egeninsatsen! Vad kan varje person bidra med? Krävs det att medlemmarna säljer en annan fastighet eller har de kapital från annat håll?
- › Hur kan externa bidra? Till exempel med investeringar, borgen, insatser, kapital, lån.
- › Gör investeringsbudget, startbudget och resultatbudget.
- › Dialog med externa parter om t.ex. gemenskapslokaler, butiksytta eller förskola som delfinansiering av bygget.
- › Sök projektmedel för tidiga faser, t.ex. från EU-programmet Leader.
- › Ta reda på om betalningen för markanvisningen kan senareläggas.
- › Tomträtt från kommunen istället för att köpa marken?

Utformningsskede

Planerings-gemenskap

- › Sök Boverkets startbidrag!
- › Gör en detaljerad likviditetsbudget.
- › Förhandla med konsulter om sena betalningar.
- › Villkorade lån från externa parter och medlemmar.
- › Bygg upp prospektet så att det finns en exit-möjlighet, alltså en chans att sälja vidare till andra parter om samarbetet fallerar och få ersättning för de kostnader man lagt ut.
- › Förhandla med banken om att få ned kostnaderna bl.a. för byggkreditiv.
- › Cash management - hantering av sena betalningar och liknader.
- › Gör noggranna analyser av vad som driver kostnader.
- › Prata med Mikrofonden om garantier för banklån!
- › Diskutera med Boverket om garantier.
- › Analysera och planera momsdelen av projektet.

Bygg-/Produktionsskede

Bygg-gemenskap

- › Nyttja byggkreditiv!
- › Gör noggrann uppföljning av kostnader för att kunna behålla likviditet.
- › Nyttja Boverkets garantier!

Boende-/förvaltningsskede

Bo- eller ägar-gemenskap

- › Daglig förvaltning
- › Fortsätt att göra uppföljningar av budget och kostnader.

Vi kan hjälpa er i alla steg!

Ta kontakt med oss!
Läs mer om byggemskaper på coompanion.se/byggabo
#byggabo

Illustration: Pia Persson. Filostrans och Projektet Diversity

[Finansiering av byggemskaper, fyra faser. Coompanion feb 2021](#)

Tre olika upplåtelseformer för bygg- och bogemenskaper

Materialet är tänkt som information för grupper intresserade av bygg- och bogemenskaper i ett tidigt skede. Innehållet ska användas som underlag för diskussioner om vilken upplåtelseform som passar bäst utifrån gruppernas behov och värderingar.

	Ekonomisk förening som hyresvärd	Bostadsrättsförening	Kooperativ hyresrätt
Lagstiftning associations-former och nära kopplad lagstiftning.	Lag (2018:672) om ekonomiska föreningar Jordabalk (1970:994) kap.12 (hyreslagen)	Bostadsrättslagen (1991:614) Lagen (2018:672) om ekonomiska föreningar	Lag (2002:93) om kooperativ hyresrätt. Lag (2018:672) om ekonomiska föreningar
Ekonomisk insats /medlemsinsats	I lagen anges inget minimibelopp men i stadgarna ska insatsens storlek fastställas. Alla medlemmar måste delta med minst en insats.	Se ekonomisk förening.	Se ekonomisk förening.



[Tre olika upplåtelseformer. Coompanion, april 2020 \(7 sidor\)](#)

Bilaga 4:

Arbetspaket 4

– byggruppers process



Arbetspaket 4 – byggrubbers process

Testbäddar – byggemaskaper mitt i förverkligandet av en dröm

I arbetspaket AP4 har förstoringsglasat lagts på byggrubbers processer. Hur tar man sig an en sådan uppgift? Grupper är påtagligt olika sinsemellan, med specifika ställen att bygga på och med målbilder som skiljer sig åt. Men så finns där likheter. För att kunna ringa in smärtpunkter och framgångsfaktorer har talespersoner för sju sinsemellan olika byggemaskaper, så kallade testbäddar, ingående intervjuats och deras processer har beskrivits i sju stycken parallella men separata rapporter. Testbäddarna valdes ut så att ett spann av olikheter skulle kunna genomlysas. Här finns de som är lokaliserade i stad och de som ska byggas på landsbygd. Upplåtelseformerna skiljer sig åt. Här finns representanter för både befintlig bebyggelse och för nybyggnation. Här förekommer de som är initierade ”utfifrån”, t ex av arkitektkontor, och de som är bildade av en vänkrets. De befinner sig i olika stadier, några i idéstadiet, andra i planerings-, finansierings- eller byggstadiet.

De sju utvalda grupperna har själva fått välja vilken eller vilka personer som anses vara lämpligast företrädare att svara på forskningsprojektets frågor. Så kallade djupintervjuer har skett på sedvanligt vis i verkliga möten, men även genom webb-träffar och kommunikation via mejl och telefon. I vissa fall har det funnits utställning eller presentationer att ta del av. Flera grupper har beskrivits i tidningsartiklar. Hållkollbo i Stockholm har projektlots och arkitekt som också är involverade i Divercity. Här har ett aktivt arbete med gruppen gett stoff till rapporten. För en byggemaskap, Årlan i Göteborg, har talespersoner och skribenter till rapport utgjorts av de som är arkitekter/konsulter och projektlotsar, tillika medlemmar i byggruppen. En erfaren projektlots, Staffan Schartner, har ställt upp på frågestund, främst gällande finansieringsproblematik och lösningar för byggemaskapen Gården i Uppsala. En del grupper har fått konsultation av olika projektlotsar i Divercity, i lägen då professionell hjälp har välkomnats varmt. Under dessa stunder har även en mer ingående förståelse för aktuell grupp vuxit.

Inför djupintervjuer ställdes i mejl ett antal förberedande nyckelfrågor till talesperson(er) för respektive byggruppen:

- Hur får man nya medlemmar? Medlemsinflytande och demokrati. Vem/vilka håller ihop gruppen – ”eldsjäl(ar)”.
- Programinnehåll. Gemensam målbild. Hur går processen till?
- Fastighetens läge och kontroll över platsen.
- Vilka nyckeldokument behövs?
- Föreningsform, stadgar, medlemsavtal, upplåtelseform etcetera.
- Hur hanteras avhopp och nytillskott, både under planering och efter färdigställande?
- Finansiering – ekonomi. Riskanalys. Affärsplan. Egenkapital och tid att lägga ner. Kontakt med finansieringsinstitut. När betalas insats?
- Hur hitta rätt entreprenör och hur handla upp bygget?
- Hur hålla tempo och tidplan?
- Hur hantera press och massmedial uppmärksamhet (positivt och negativt).

Följande uppställning presenterades också i förväg som en inspiration inför intervjuer:

Kritiska hinder som varje projekt måste övervinna

(efter Lars Malmgren, Utvecklingsbolaget Sverige AB):

1. Skapa en tidig och hållbar målbild.
2. Identifiera marknadsförutsättningarna.
3. Visa tydlig genomförandeförmåga. (Ihårdiga nyckelpersoner.)
4. Få kontroll över fastigheten.
5. Lösa finansieringen under kreditivet.
6. Ansvarsfördelningen; fastighetsägare, byggherre och entreprenör.
7. Få medlemmarna att våga ta steget.
8. Lösa projektrisken under byggtiden.
9. Visa en ekonomisk plan som vilar på tillförlitliga grunder.
10. Aktivt styrelseansvar för långsiktig förvaltning.

Analys – vad är gemensamt och hur skiljer sig testbäddarna och andra bygggemenskaper

Den 12 november 2020 genomförde Divercity en digital slutkonferens. Vid en programpunkt uttryckte Karin Ahlzén, projektsamordnare på Fokus Skärholmen i Stockholm, att ”bygggemenskaper är en omogen marknad”. Det finns få aktörer och staden har dålig kunskap och inga verktyg för att ta hand om de mindre aktörerna, framhöll hon. Vidare ställde Karin frågan ”vi kan jobba med piloter men hur får vi till en större volym?”

Stjärnorna måste stå rätt för att en bygggemenskap ska lyckas. Det ska finnas en väl fungerande grupp av entusiaster, de ska ha en plats att bygga på, de måste hitta pengar till att planera och bygga för, de ska alliera sig med bra och trygga partners och under hela processen ska de kunna hitta kunskap och få stöd.

Varje lyckat genomfört bygggemenskapsprojekt i Sverige har med stor möda hittat sina egna lösningar. Tur, mod och god tajming har krävts. Det växer dock fram erfarenheter hos en rad olika aktörer och stödsystem kommer på plats. Kunskapen om bygggemenskaper börjar spridas och förståelsen ökar i hela landet. Det saknas i dag en övergripande metod, eller metoder då förutsättningarna för olika bygggemenskaper skiljer sig åt för att göra dem trovärdiga och för att sätta större projekt där många bygggemenskaper är involverade.

Gruppen

Bygggemenskapsgrupper uppstår oftast spontant genom att människor, som i många fall sedan tidigare känner varandra, har en dröm om att tillsammans genomföra ett byggprojekt och att därefter bo tillsammans. Grupper har olika drivkrafter: ekoby, bogemenskap, boende på ålderns höst, även ett gemensamt intresse kan vara det som håller ihop gruppen. Eva Ternegren på Coompanion Göteborgsregionen berättar om ny sorts grupper. Deras drivkrafter är exempelvis att de är föräldrar till handikappade barn och de önskar planera boendet för dem i tid, till dess att de blir unga vuxna. Gården, Röda oasen och Hållkollbo är exempel på spontant startade bygggemenskaper. Bygggemenskaper kan också initieras av utomstående, som därefter söker en grupp av människor för att genomföra bygggemenskapen. Årlan är ett exempel där ett arkitektkontor, Inobi, fick en markanvisning av Göteborgs Stad för att starta en bygggemenskap. Utvecklingsbolaget Nygarn i Östergarn på Gotland ser bygggemenskaper som en möjlighet i deras lokala landsbygdsutveckling.

Tidigt i processen är det viktigt att gruppen formulerar ett program och en målbild tillsammans. Hur vill man bo, vilka ekonomiska ramar finns och hur vill man att huset ska utformas? Axel Köpsell som jobbar som erfaren bygglots åt bygggemenskaper i Tyskland, säger att han inte tar på sig uppdrag där gruppen inte har formulerat ett program tillsammans. Programmet är ett viktigt dokument att ta med sig under hela genomförande processen. I utformningsskedet gör bygggemenskapen många val och prioriteringar där det är viktigt att förhålla sig till den gemensamma målbilden. Vid nyrekrytering av medlemmar är målbild/program viktigt.

Gruppmedlemmars erfarenhet av att bygga hus, driva projekt och föreningsvana är till stor hjälp för bygggemenskapen. Det är dock viktigt att förstå och hantera att en medlem kan ha ”flera hattar” i projektet. T ex kan det vara problem att en medlem till vardags arbetar som arkitekt och som även ritat huset. Röda oasen har skrivit avtal om ansvar och ersättning för gruppmedlemmar som jobbar utöver det gemensamma ideella arbetet. Sociokrati, en slags struktur och process för beslutsfattande, har använts framgångsrikt av Rekoby.

Tomten

Alla grupper måste hitta en plats att bygga på. Den vanligaste orsaken att en bygggemenskaps dröm går i kras är just att de inte hittar en plats att bygga på. Bygggemenskapen har då lagt ner ett stort arbete under kanske lång tid förgäves. De har i allmänhet inte förlorat mycket pengar då man i idéskedet klarar sig med en ”kaffekassa”, men tiden kan rinna iväg. För många är just tiden en viktig faktor. Livet kan hinna ändra sig om bygggemenskapens process inte kommer vidare. Människor måste då lösa sina boenden på annat vis och de blir tvungna att hoppa av. Eller så vågar man inte satsa på att gå in i en bygggemenskap om man tvivlar på att få en bostad inom rimlig tid. Hållkollbo önskar att bo i söderort i Stockholm och de har ännu inte en plats att bygga på, efter att ha kämpat i tio år.

När gruppen får markreservation till en tomt övergår byggprojektet från idéskedet till planeringsskedet. Då kan man ta fram en realistisk tidplan, göra en trovärdig men översiktlig kalkyl, och börja planera byggandet av huset. Planeringsskedet är intensivt och kräver att gruppen är väl organiserad för att leda ett byggprojekt och finna medel och resurser för genomförandet. Gården i Uppsala berättar att de i planeringsfasen fick göra omfattande värningskampanjer som var jobbiga och, tog tid, men de lyckades så att de kunde fortsätta planeringen av att bygga sitt hus.

Kommunen har en nyckelroll när det gäller att hitta en tomt för en bygggemenskap att bygga på. Kommunen äger ofta mycket mark som de säljer eller hyr ut med tomträtt. Med hjälp av planmonopolet kan de därtill styra

genomförandet och verka för en välfungerande stad. Motsvarande roll kan kommunen ha i landsbygdsutveckling på landet (lokala utvecklingsbolag och intresseföreningar tar på många platser på sig tillsammans med kommunen planeringsansvar för service, boende och möjligheten att försörja sig). Tidigare hade Göteborg en politisk vilja att markanvisa 5 procent till bygg- och bostadsföreningar för att underlätta för byggföreningar. Anledningen till att detta har ändrats är att politiska maktskiftet har skett. Byggföreningen Gården lyfter fram samarbetet med kommunen som en viktig anledning till att de kom så långt som till första spadtaget under 2020. Gården och Uppsala kommun sökte och fann lösningar där det inte fanns någon upptrampad stig. T ex har Gården en tomträtt till dess att de kan köpa fastigheten. Kommunen vill att Gården köper tomten. Köpet säkras genom att tomträtten blir extremt dyr för Gården i samband med inflyttning och det bästa är då att köpa fastigheten. Röda oasen i Malmö valde att bygga om ett befintligt hus som de fått markanvisat av kommunen. Kommunen behöver ha en förståelse för byggföreningens förutsättningar och möjligheter. En byggförening med god genomförandeförmåga önskar i allmänhet ett bra läge. Om kommunen ser byggföreningar som ett verktyg för att stärka en stadsdel, så ska det finnas kriterier som utgör utgångsläge för kommunens stöd till byggföreningar och engagemang i stadsutvecklingen. Kommunen kan ge stöd till byggföreningen tex med tomträtt eller krav på betalning av marken vid godkänt bygglov. En byggförening behöver inga rabatter från kommunen utan kan betala sin kostnad då man bygger för sitt eget boende och inte behöver lägga på för en extra vinst till byggbolaget. Detta bör dock inte hindra kommunen att ha lite lägre pris på marken, om de har mål om social hållbarhet och som anses gynnas av byggföreningen.

Förutsättningen för en byggförening att det finns en färdig detaljplan skiljer sig mellan stad och land. I staden med hög efterfrågan är det bra om kommunen har en planberedskap och att det finns detaljplaner med bygggrätter när en byggförening letar mark. På landsbygden är det svårare för en kommun att ha planberedskap. Regionen (kommunen) på Gotland hade i en fördjupad översiktsplan angett flera lämpliga platser att bygga på i Östergarn. Det gjorde att byggföreningen på Östergarn kunde söka och få planbesked tillsammans med den privata fastighetsägaren och kyrkan på en i den fördjupade översiktsplanen (FÖP.en) illustrerad tomt. Drivkraften på landsbygden för en byggförening är ofta i samband med en utveckling av bygden där man ser bostadsfrågan som ett av de viktigaste problemen att lösa. I tätorter med högt exploateringsstryck är det istället ofta grupper som önskar realisera sina bostadsdrömmar. Uppsala kommun vill åstadkomma ett område där fokus ligger på hållbarhet och innovation, och Gårdens flerbostadshus - som har fått en markanvisning - utgör ett av exemplen på just detta.

Privata fastighetsägare önskar i regel ett så högt pris som möjligt när det säljer tomter och de vill ha betalt i samband med köpet. Det gör att byggföreningar har svårt att köpa en fastighet på den privata marknaden. Byggföreningen Villa Mälarhöjden lyckades dock köpa en mindre tomt i ett attraktivt läge strax utanför Stockholms innerstad med ett befintligt hus på fastigheten och med en extra bygggrätt enligt den gällande detaljplanen.

Finansieringen

De olika skedena i byggprocessen för en byggförening kräver olika typer av finansiering. Idéskedet klarar sig i allmänhet med en "kaffekassa". Vid boende-skedet har byggföreningen sitt hus som säkerhet och kan därmed få goda låneförutsättningar. Finansieringen av själva bygget fås till största del från en bank via ett byggkreditiv. Banken önskar då trovärdighet i genomförbarheten av byggföreningen, ett eget kapital, en hög teckningsgrad (100 procent) och att de i den ekonomiska planen ser styrka byggkostnader i en realistisk kalkyl och finansieringsplan. Den knepiga fasen att finansiera är planeringen. Cirka 10–15 procent av byggkostnaden ligger i planeringsfasen och byggföreningen kan även behöva finansiera markköp i denna fas. Bankerna ser projektet mer som en risk än en säkerhet i planeringsfasen. Konventionella byggherrar löser finansieringen med stort egenkapital och trovärdighet genom sedan tidigare genomförda projekt. Detta är svårt för byggföreningar med högt egenkapital under planering och byggfasen då man kan se det som att de får dubbla boendekostnader under ungefär 2 år.

Staten har möjlighet att ge stöd till byggföreningar via Boverket, dels genom ett direkt stöd till byggföreningar på upp till 400.000 kr (under 2020 har Gården, Röda oasen och Villa Mälarhöjden fått bidraget), dels via Boverkets kreditgaranti som ger skydd mot kreditförluster för Byggföreningens bank som står för den stora delen av byggkostnaden med byggkreditiv. Ekobanken vill att byggföreningen får kreditgaranti från Boverket för att ge byggkreditiv. Byggföreningar kan också få stöd för hyresbostäder, men stöden kan "krocka med andra stöd" och man får dem inte fullt ut. Boverket ställer krav för att ge stöd som kan vara svåra att uppfylla så stöden väljs ibland bort av byggföreningen. Statens bank SBAB har inte visat intresse för byggföreningar. På landsbygden kan man från Jordbruksverket söka Lokalt ledd utveckling genom Leader. R:ekobyn har fått medel från EU:s jordbruksfond genom Leader Nordvästra Skåne ihop med Öresund.

Genom att markanvisa med tomträtt eller förskjuten betalning av markköp kan kommuner underlätta finansieringen för byggemenskaper. Tanums kommun gav byggemenskapen Hogslätts vänboende¹ borgen som gjorde att Tanums sparbank kunde bevilja byggkreditiv. Hållkollbo söker markanvisning med tomträtt i Skärholmen, men Stockholms Stad vill sälja mark.

Gården sökte byggkreditiv från alla banker i Sverige utan resultat. Bankerna angav bland annat problem med att Gården har hyresrätter i bostadsrättsföreningen. Till sist har Ekobanken gett byggkreditiv till Gården. Även Villa Mälarhöjden har fått byggkreditiv från Ekobanken. Byggemenskapen i Östergarn tror sig ha bra bankkontakter då den lokala Swedbanken finansierade då utvecklingsbolaget Nygarn planerade och byggde en omfattande avloppsanläggning i egen regi. Den regionala Mikrofonden kan gå in med garantier och täcka upp för bristfälliga säkerheter eller medlemmars personliga borgen, utifrån sedvanlig kredithandläggning. Mikrofonden kan också placera kapital i förlags- och medlemsinsatser eller aktier.

Finansieringen för byggemenskaper är besvärlig och tar lång tid. Det handlar om att skräddarsy finansieringen för föreningen och alla medlemmar med hänsyn på upplåtelseform, individuella medlemmar möjlighet och andra förutsättningar. För att kunna genomföra byggemenskaperna handlar det mycket om att skjuta fram kostnaderna tills personerna i byggemenskapen kan betala och tills då bankerna ser projektet som säkert. Allra helst ska man skjuta betalningar ända fram till inflyttning då alla kostnader kan betalas av slutfinansiering med huset som säkerhet. Gården har startat ett byggbolag för att kunna skjuta fram byggmomsen till slutfinansieringen. Branschavtalen AB och ABT medger att hålla inne 10 procent av entreprenadkostnaden fram till godkänd slutbesiktning. En familj i byggemenskapen Villa Mälarhöjden bor i fastighetens hus under planeringsfasen och bidrar på så sätt till stöd för byggemenskapens fastighetsköp. Projektlots, andra konsulter och entreprenörer kan självmant acceptera sena betalningar för att få vara med på byggprojektet, men de tar då en risk. Enskilda medlemmar kan gå in med större egenkapital för att möjliggöra byggemenskapen.

Det är mycket viktigt att man i ett medlemsavtal beskriver ansvar och rättigheter. Allra helst är det viktigt att beskriva hur man går ur byggemenskapen. Det visade sig vara svårt med hantering av avtal för Villa Mälarhöjden trots medvetenhet för problem och en god vilja. En överenskommelse gjordes i samägandeaftalet: Om någon projektpart ville dra sig ur skulle man avstå ett fast belopp, vilket senare visade sig bli en slags inlåsnings effekt och man hamnade i en oönskad situation. Byggemenskapen kan med självbyggeri få ned byggkostnaden. På senare tid kan det vara svårt med ansvarsfrågan. Hur är självbyggarna försäkrade? Hogslätts vänboende målade fasadbrädor och städade byggarbetsplatsen. Röda oasen, som bygger om ett befintligt hus planerar att utföra visst självbyggeri så som underhåll av fönster efter att besiktningen av huvudentreprenaden är godkänd.

Samarbetspartner

Att genomföra en byggemenskap är svårt och komplicerat. På vägen gäller det att hitta goda och trygga samarbetspartners och att skriva bra avtal med dem. Gården och Röda oasen lyfter fram Uppsala och Malmö kommun som goda samarbetspartners. Arkitekt Staffan Schartner är projektlots för byggemenskapen Gården. Gården poängterar vikten av Staffans kunskap och engagemang för att genomföra byggprojektet. Motsvarande har Röda oasen anställt en projektledare som också ansvarar för projekteringsledning, är kontrollansvarig och som dessutom kommer att vara byggledare. Ekobanken och andra lokala banker har tagit ett stort ansvar för lösningen av finansieringen för byggemenskaper. R:ekobyn har i framtagandet av detaljplan fått stöd av Svalövs kommun och FOJAB arkitekter medfinansierar genom sitt arkitektarbete för planförslaget samt med det kommunala planarbetet. Byggemenskaperna Lagnö bo² och Hogslätts vänner har båda haft byggentreprenörer som har varit viktiga partner för genomförandet.

Kunskap och stöd

För byggemenskaperna handlar det mycket om att söka kunskap och få stöd under byggprocessens olika faser. En stor del av Divercity-projektet har handlat om just detta. Coompanion ger stöd till byggemenskaper i startskedet. Frågor som tas upp är: Hur skiljer sig upplåtelseformerna? Vilka avtal kommer att behövas som byggemenskap? Vad innebär en ekonomisk förening? Vilka stadgar är viktiga i byggemenskapen?

“Bygg & Bo Ihop” är en digital mötesplats för Bygg- och bogemenskaper i Sverige och för alla som vill verka för ett socialt och kooperativt byggande där motorn utgörs av människor i samverkan. Portalen har tillkommit genom Divercity. Bakom portalens utveckling står Föreningen för Byggemenskaper tillsammans med ett 20-tal andra projektparter. Här ska byggemenskaper hitta nya medlemmar och samarbetspartners och få svar på sina frågor.

¹ Kooperativ hyresrättsförening i Gerlesborg, Tanum kommun.

² se boken ”De byggde gemenskap - erfarenheter från tio bygg- och bogemenskaper i Sverige” av Helena Westholm

Det är vanligt att byggemaskaper i Tyskland anlitar en lots för projektledning. I Hamburg kräver staden att byggemaskapen har en lots för att få en markanvisning. I Tyskland har arkitekten traditionellt ett projektledningsansvar och ger stöd vid finansieringen av byggprocessen. För byggemaskaper i Sverige är det svårt att hitta en person som kan ta den nyckelrollen. I Divercity har en första lotsutbildning genomförts för att lösa det problemet. Deltagarna i lotsutbildningen har startat ett lotsnätverk för utbyte av erfarenheter. Det här är början på att byggemaskaper kan efterfråga och vilja betala för ett nödvändigt projektstöd.

Byggemaskaper önskar träffa andra byggemaskaper för utbyte av erfarenheter. Allra helst byggemaskaper som befinner sig i samma skede. Föreningen för byggemaskaper har tidigare sporadiskt arrangerat möten för byggemaskapsgrupper. Under projektet Divercity har sådana möten genomförts. I och med Corona-pandemin arrangerades mötena under senare delen via zoom. I dagsläget finns det inga som arrangerar byggemaskapsträffar IRL. Coompanion kan ha en framtida roll att arrangera byggemaskapsträffar. Genom den omfattande vanan att använda webinarier som ett enkelt och billigt kommunikationssätt skulle organisationen kunna ta på sig att sköta nationella erfarenhetsutbyten just för byggemaskaper.

Under Divercity har det framkommit frågor där det råder oklarheter. Vi hittar inte svar på frågor som byggemaskaper behöver få svar på. T.ex har upplåtelseformerna hyresrätt och ägarlägenheter oklarheter och problem gällande beskattning. De riskerar dubbel stämpelskatt. Det har också visat sig vara svårt med finansiering av små bostadsrättsföreningar med avseende på föreningslån och bostadslån.

Byggemaskapsliknande projekt

Många projekt kan inte helt matcha Föreningen för byggemaskapers definition av en byggemaskap – "En byggemaskap är en grupp människor som utifrån sina egna ambitioner tillsammans planerar, låter bygga och senare använder en byggnad" – men har inspirerats av liknande tankar.

Under samma tak³ i Göteborg valde att inte äga sitt hus. De sökte och fick en markanvisning av staden och tack vare det så fick de en stark förhandlingsposition för programskrivning, val av samarbetspartner och ekonomiska förutsättningar. Byggemaskapen Understenshöjden⁴ sökte och fick i Stockholm under 1990-talet en markanvisning. Som motkrav av kommunen fick Understenshöjden tilldelade de två samarbetsparterna HSB och Småa. Understenshöjden fick en stark roll gentemot HSB i och med att Understenshöjden fått markanvisningen och byggemaskapens starka engagemang. HSB blev formell byggherre. Understenshöjden var med i interimstyrelsen under byggprocessen. HSB tog risk och ansvar vid finansieringen.

Introduktionsutbildning för projektlotsar

Ett stort problem i Sverige jämfört med många europeiska länder är att det inte finns någon yrkesgrupp som på ett naturligt sätt kan överta ansvaret för att lotsa en bygggrupp genom de olika faserna i deras projekt. Arkitekter är i Sverige marginaliserade i sin yrkesroll och har sällan erfarenhet av att leda byggprojekt, ännu mer sällan att ta ansvar för finansiering och andra byggherre processer.

Kommersiella projektledare har å andra sidan oftast ett kommersiellt fokus och en bristande erfarenhet av och förmåga att ta sig an processledning och de ideella aspekterna av projekten.

För att förbättra situationen genomfördes en pilotutbildning för projektlotsar med särskilt fokus på byggemaskaper. Utbildningen hade 17 deltagare med varierande bakgrund, förkunskaper och erfarenheter. Under de fyra kursdagarna hanterades processledning, byggprojektledning, finansiering och regelverk. Avsikten är att i samarbete med Föreningen för byggemaskaper genomföra en differentierad certifiering av personer som genomgått utbildningen.

Erfarenheten från pilotutbildningen är att 4 dagar är för kort tid för att hinna täcka det kunskapsstoff som bör ingå. Motsvarande tyska utbildning på 6 dagar är även den i kortaste laget, trots deltagare med i genomsnitt bättre förutsättningar att tillgodogöra sig innehållet.

För ett fortsatt utvecklingsarbete bör resurser läggas på att utveckla yrkesrollen, både genom utbildning, fortbildning och erfarenhetsutbyte.

³ se boken "De byggde gemenskap - erfarenheter från tio bygg- och bogemaskaper i Sverige" av Helena Westholm

⁴ Ekoby strax söder om Stockholm. <https://understenshojden.se/>

Bilaga 4:

Arbetspaket 5

– spridning



Arbetspaket 5 – spridning

Denna bilaga utgår från de mål som sattes upp samt en redogörelse för vad som uppnåtts.

Övergripande mål AP5

Uppnått:

- Genomfört och utvärderat dialogmöten, infoträffar etc.
- Nationella seminarier och konferenser
- Antal nya grupper och lokala initiativ ökar
- Antal deltagare i evenemang är minst 500
- Regionalt kommunikationspaket för bygg- och bostadsgrupper framtaget och testat i Östergötland. Nå minst 1000 personer.
- Nya regionala stödstrukturer har mobiliserats. Stödnätverk i Östergötland etablerat.
- Tagit fram nya digitala plattformar för matchmaking mellan intressenter, utveckling av befintliga plattformar. Bygg & Bo Ihop.

Pågående/delvis uppnått:

- Förbättrade kommunikationskanaler mellan kommuner och byggrupper. Mer kan göras, ref. internationella exempel.

Övergripande kommunikationsarbete

Uppnått:

- Inspirera och samla potentiella BG och lokala initiativ
- Analys kommunikation olika målgrupper
- Ta fram en operativ informations- och kommunikationsplan
- Använda och utveckla befintliga kommunikationskanaler mellan kommuner och BG, FFB, övriga intressenter
- Informationsinsatser om byggemenskaper
- Informationsinsatser om juridiska former och finansiering av byggemenskaper
- Redaktörsarbete
- Hitta ambassadörer för idén

Ej uppnått:

- Analys kommunikation målgrupper i Alsike och Skärholmen. Fokusgrupper. Ej genomförd då matchmaking-mötena ej genomfördes.



Bild: Exempel på genomförda konferenser och webinarier

Digital plattform

Uppnått:

- Digital matchmaking Bygg & Bo Ihop. Målgrupp: Allmänhet, finansiärer, kommuner, aktörer (lotsar m.fl).
- Uppsala kommun, [informationssida](#)
- Digitala informationsinsatser om startbidrag till BG, SOU 2017:108 Lån och garantier för fler bostäder.
- Informationsinsatser, projektwebb [divcity.se](#)
- 7 900 unika besökare på divcity.se
- Utskickade nyhetsbrev från divcity.se vid 72 tillfällen under Steg 2

Pågående/delvis uppnått:

- Samla byggrupper i sökbar karta o databas. Infrastruktur skapad på Bygg & Bo Ihop.

- Utveckla Coompanion web som kunskapsportal för rådgivare.
- Digital "tomtkö" för BG i Alsike. Webbformulär och process klar men aldrig gått live.

Ej uppnått:

- Matchmaking online Alsike. Ej genomfört pga försenad detaljplan och omorganiserat bolag.
- Utveckla FFB web till att bli kunskapsportal. Inriktningsbeslut att istället låta Bygg & Bo Ihop bli kunskapsportalen samt att skapa en projektsida, divcity.se.

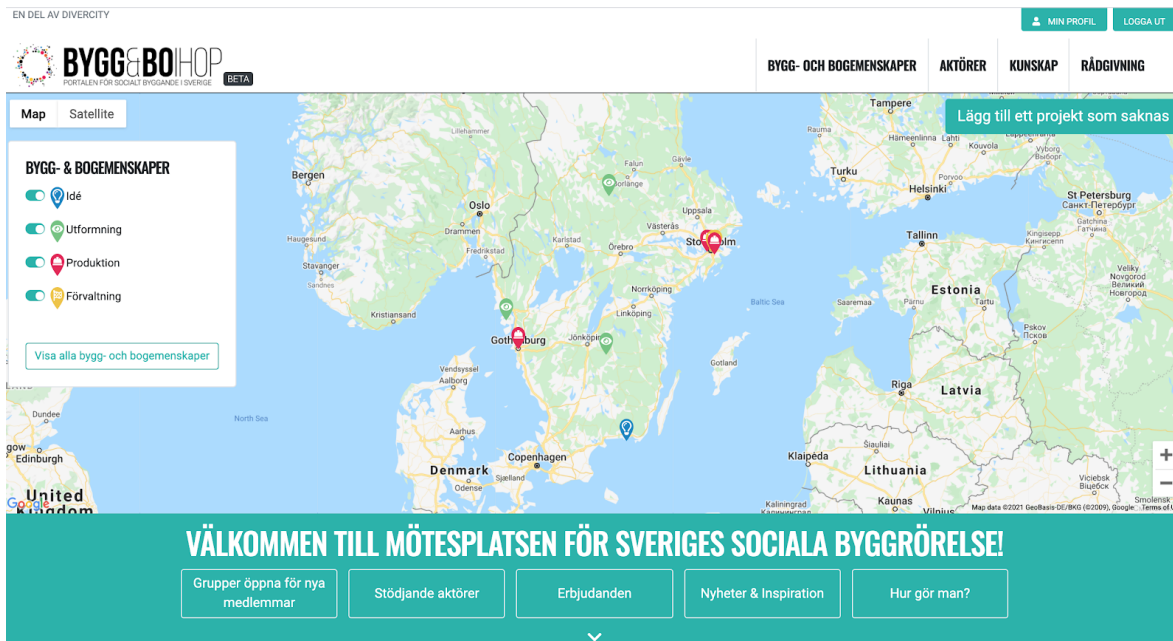


Bild: Förstasidan på portalen Bygg & Bo Ihop

Evenemang

Uppnått:

- Almedalen 2019 & Digitala Almedalen 2020: 6 event. Mål 2+ event.
- Dialogmöten: Uppsala, Svenljunga, Gotland, Vingåker och Näsum. Mål 4+
- 16 faciliterande infoaktiviteter. Mål 6+
- 28 föredrag och workshops. Mål 8+
- 8 matchmakingträffar. Mål 4+
- 5 nationella konferenser. Mål 2
- Projektkonferenser

Totalt 81 evenemang som projektet arrangerat eller medverkat i.

Regional spridning i Östersjöområdet

Uppnått:

- Regional mobilisering och kommunikationspaket i Östergötland
- Byggande av stödnätverk via webbkommunikation, seminarier, workshops, uppsökande verksamhet och möten
- Sammanställning, produktion och test av infomaterial för potentiella nya byggemskaper samt regionala stödstrukturer - särskilt fokus social hållbarhet (t ex bogemenskaper), landsbygd och skärgård.
- Seminarier, möten och workshops för potentiella nya byggemskaper
- Spridning runt Östersjön och Ukraina
- Skapa rådgivningspaket till Coompanion

Se mer detaljerad redogörelse nedan.

Spridning: Media, opinionsbildning etc.

Uppnått:

- 8 radioinslag och poddar
- 3 publicerade debattartiklar
- 20 nyhetsartiklar med medverkande projektmedlemmar eller testbäddar

- 2 inskickade remissvar
- Kontakt med utredningen "En socialt hållbar bostadsförsörjning"
- Utgiven litteratur: Westholm, Helena, De byggde gemenskap – erfarenheter från tio bygg- och bogenheter i Sverige, Chalmers University Press, 2019.

Omvärldsbevakning

Uppnått:

- Litteraturlista på divcity.se.
- Länklista relevanta webbsidor på divcity.se.
- Inventering av pågående forsknings- och utvecklingsprojekt liksom utbildningsinsatser i Sverige
- Fördjupade studier av goda exempel i andra länder. Under projektets gång ändrat från Finland, Tyskland och Danmark till Frankrike, Belgien, Storbritannien och Nederländerna. 4 rapporter publicerade på divcity.se.
- Internationell överblick byggemenskaper, FOU, litteratur. Rapport samt litteraturlista publicerad.

Forskning

Uppnått:

- Undersöka och beskriva BGs värde i relation till andra byggherrar, vad som särskiljer BG från kommersiella projekt i synnerhet avseende hållbarhetsfrågor samt fallstudier: Vad ska till för att lyckas? Westholm, Helena, De byggde gemenskap – erfarenheter från tio bygg- och bogenheter i Sverige, Chalmers University Press, 2019.
- Följeforskning utifrån ett stadsbyggnadsperspektiv: 1) Samhällsekonomiska och marknadsekonomiska överväganden ur kommunperspektiv - jämförelse deltagande kommuner 2) Jämförande forskning beslutsvägar/överväganden i stora och små kommuner.
- Publicerad artikel "Så kan kommunerna underlätta för byggemenskaper" PLAN 2020
- Rapport: Bygg- och bogenheter i Uppsala. Uppsala kommun, okt 2020.
- Rapport: Villkor för överlåtelse av mark/byggrätter för bo- och byggemenskaper. Göteborgs stad, dec 2020.
- Rapport: Aktörsanalys för byggemenskaper. Elena Talalasova & Haben Tekie, RISE, okt 2020.
- Rapport: Riktlinjer för markanvisningar till stöd för byggemenskaper. Pia Westford, RISE, okt 2020.
- Fördjupande studier av finansieringsfrågor. Jämförelse mellan svenska, tyska och nederländska perspektiv på byggemenskaper. 2 konferenser på KTH, Form Follows Finance.

Delvis uppnått:

- Nytt "centrum" för praktikinära forskning vid KTH Arkitekturskolan. Ändrad inriktning, minskad skala på arbetet då utvecklingen i den tänkta testbädden Alsike Nord Etapp 2 blev annorlunda än planerat i projektstart. Detaljplanen sköts upp. Alsikebolaget omorganiserade dessutom och tog bort tjänsten forskningsansvarig.
- Följeforskningen har inte gått som planerat, främst på grund av utdragna stadsbyggnadsprocesser i Knivsta och Stockholm. Forskningen har därför riktats om, delvis till finansieringsfrågor, delvis till markanvisningspolicy i kommuner generellt.

Kunskapsbyggande aktiviteter

Uppnått:

- Internationellt idéutbyte.

Delvis uppnått:

- Genomföra min 2 studieresor utomlands. [Studieresa till Själland & Schleswig-Holstein](#) juni 2019. Övriga planerade studieresor 2020 till blev inställda på grund av pandemi.
- Genomföra min 2 studieresor inom Sverige. Studiebesök har genomförts men i mindre grupper och i mindre omfattning är ursprungligen planerat på grund av pandemi.
- Utveckla kommunikation och idéutbyte mellan byggemenskaper. Genomförda webinarium, webbportal Bygg & Bo Ihop mm.

Publikationer, rapporter, dokumentation

- 23 rapporter publicerade på divcity.se
- Ett trettiotal exempeldokument, mallar etc publicerade på divcity.se
- Ett tjugotal filmer från evenemang publicerade på divcity.se
- Ett trettiotal bildspel publicerade på divcity.se
- Rapport Boverket "[Byggemenskaper som en del i bostadsförsörjningen](#)", med tillhörande exempelsamling

(färdigställdes mellan Steg 1 och Steg 2).

- Broschyr Coompanion: Introduktion av bygg- och bogemenskaper
- Utbildnings- och informationspaket om byggemenskaper för kommuner, politiker, företag mm.
- Se även lista under Forskning.



Bild: Exempel på projektresultat samlade på divcity.se

Rapport AP 5 Coompanion Östergötland

Coompanion Östergötland har samverkat med Coompanion Göteborgsregionen i de flesta frågor som inbegriper våra respektive uppdrag i AP3 och AP5 till fördel för båda parter och Coompanion nationellt. Vi har tillsammans stått för verksamhetsutveckling som kommer 25 nationella kontor till nytta. Vilket givit god input från Coompanion Sverige som vill fortsätta att stötta byggabo-frågan och tack vare Divercity tagit betslut om att lägga det som prioriterat område de närmaste åren.

Huvudsaklig inriktning i Östergötland har varit att ta fram ett kommunikationspaket för att stimulera fram nya bo- och byggemenskaper och lyfta idén i länets offentliga strukturer. Vi har haft medfinansiering från Länsstyrelsen i Östergötland genom två projekt "Bo- och byggemenskapspaketet" samt Coast4Us (Intereg-projekt ägt av LST E). Syftet utifrån ansökan till Länsstyrelsen Östergötland som inkluderades i Divercity var nedanstående.

- Främja kunskap och start av icke vinstdrivande och kooperativa boende- och bygglösningar
- Främja kunskap om Community Land Trust (CLT)
- Bygga ett regionalt nätverk av intressenter för bo och byggemenskaper samt CLT
- Utbyta kunskap och erfarenhet inom området med relevanta skärgårdsaktörer i Sverige och Finland samt projektet Coast4Us (ägt av Länsstyrelsen Östergötland)
- Främja kunskap om detaljplanering anpassad för bo- och byggemenskaper.

Coompanion Östergötland har även haft ett särskilt landsbygdsfokus i sitt arbete.

Resultat

1. Testat och utvecklat ett kommunikationspaket genom egen research och 15 seminarier/webbinarier/presentationer ("ByggaBo-turnén") med intresserad allmänhet, tjänstemän och potentiella samverkanspartner (även i andra länder runt Östersjön). I materialet ingår stöd för finansiering och juridik som tagits fram i samverkan med Coompanion Göteborgsregionen (AP3) samt i en slutlig update 2021 samlad information från hela projektet, riggat för långsiktig användning "in i framtiden" på ett nationellt plan. I detta "ByggaBo-paket" ingår föreläsning, debattartiklar, informationsfilmer (från divercity och coast4us), informationsbroschyr, studiecirkel i byggabo samt rådgivning. Modellen är i grund inspirerad av tidiga eldsjärlars kommunikationsarbete för att utveckla den sociala byggerörelsen. Kerstin Kärnekull (Kollektivhus NU) och Staffan Schartner (Föreningen för byggemenskaper) är särskilt nämnbara i sammanhanget. "ByggaBo-paketet" kan enkelt anpassas efter olika sammanhang men grundidén är att Coompanions medarbetare i hela landet ska kunna använda det i samverkan med studieförbund för att stimulera fram studiecirkel och idégrupper som i sin tur leder till nya bygg- och bogemenskaper, som kan stötts via rådgivningspaketet. När Coompanions roll i idéfas och tidig utformningsfas är över tar byggemenskapslots vid och byggemenskapen/bogemenskaper kan även hitta stöd via byggboihop.se. ByggaBo-paketet skall även kunna hjälpa kommuner att uppnå politiska mål genom att stötta bo- och byggemenskaper.
2. Coompanion Östergötland har ett flertal kommuner som medlemmar vilket skapar en naturlig kontaktyta genom vårt ständiga arbete för ökad medlemsnytta. Detsamma gäller många andra Coompanion-kontor i

landet. Kommuner i Östergötland vi haft miniseminarier/presentation med tjänstemän och politik är Mjölby, Motala, Valdemarsvik, Ödeshög, Norrköping, Finspång, Boxholm och Söderköping.

3. I enlighet med ansökan hos LST E har vi även kommunicerat kring Community Land Trust-konceptet, bl a Stiftung Trias i Tyskland som beskrivs i vår byggabo-broschyr. Flera parter inom Divercity, samt nya, har visat intresse för detta koncept vilket potentiellt kan lägga grund för nya ansökningar. Bland annat genomförde Coompanion Östergötland en föreläsning om CLT-konceptet på Socialt Byggande-konferensen hos Chalmers i Göteborg.
4. Coompanionkontoren i projektet har samverkat för att ta fram ett kvalitetssäkrat rådgivningspaket som alla 25 kontor inom Coompanion kan nyttja. Vi har haft både fysiska och digitala utbildningar för medarbetare, som nu har tillgång till både kommunikationspaket, informationssajt (coompanion.se/byggabo) och mallar inom finansiering och juridik. Även rådgivning för rådgivare i andra län, t ex Kronoberg och Jönköping har genomförts. Med detta sagt är det Coompanion Göteborgsregionen och Östergötland som sitter med spetskompetensen varför ytterligare kunskapsspridning inom Coompanion-rörelsen är mycket viktig efter detta projekt. För byggemskapsrörelsen i stort är det även viktigt med fortsatt informationsarbete, vilket landets 25 Coompanionkontor skulle kunna bidra till i mycket högre utsträckning än vad som hittills varit fallet.

Med Östergötlands utgångsläge i åtanke när vi startade i slutet av 2018 är vi nöjda med resultatet. Vi hade noll idégrupper i länet kopplade till oss och den enda idégrupp som vi upptäckte fanns innan projektet var en byggemskapsgrupp i Linköping som lade ner under 2020. Vi har tack vare Divercity även kunna samverka effektivt med Coast4Us med korsbefruktning gällande informationsarbete kring Östersjön, med kustnära områden och skärgård i fokus (vilket var ett krav från LST E).

Länet har nu 1 utbildad byggemskapslots och ett nätverk av intressenter som vi kan använda för gemensamma utvecklingsaktiviteter när så passar. Vi försöker koppla dem till byggboihop.se och de olika föreningar som är kopplade till Divercity.

I skrivande stund har vi två registrerade "äkte byggemskaper" i utformningskede:

- Kolmårdens Byggemskap (Krokek)
- Färjkarlbergets Byggemskap (Kvarsebo)

Dessa har fått stöd med skrivande av stadgar och andra former av rådgivning, t ex gällande ansökan om Boverkets startstöd vilket beviljats dem båda. Dessa samverkar nära Kolmårdens Utveckling AB (svb) som via Divercity (en ByggaBo-presentation i Krokek) hittat samverkan med KTH som haft flera aktiviteter i Kolmården, inklusive ritat förslag på byggemskapernas hus och stöttat i byggherredriven detaljplanering i samverkan med Norrköpings Kommun. KTH har i aktiviteter utanför projektet även samverkat kring planering av centrumutveckling i Krokek.

En viktig detalj är att Kolmårdens Utveckling Ab (svb) har nära samverkan med Kiladalens Utveckling AB (svb) i Stavsjö i Nyköpings Kommun, där man redan är i etapp två av socialt byggande för äldre.

Fler projekt inom socialt byggande samt idégrupper som vi samverkat med eller stimulerat fram är:

- Kvarnviks Strand khr (Åtvidaberg) - Viktigt exempel på Impact Investing på landsbygden, initierat av ägare till riskkapitalbolag, utan vinstintresse. Vår nya byggemskapslots är inkopplad i projektet.
- Folkets Hus Gusum (Valdemarsviks kommun)- Folkets Hus ek för vill bygga äldreboende på egen intilliggande tomt och skapa bogemskap via kollektivvitor i Folkets Hus Gusum.
- Bergön St Anna (Söderköpings kommun) - Fastighetsägare som vill se socialt och kooperativt byggande på skärgårdsö/kooperativ turistanläggning, byggemskaper ingår i visionen. Plan att hitta utländska intressenter för byggandet där kontakter inom Divercity spelar in (exportmöjlighet).
- Vånga Utvecklingsgrupp (Norrköpings Kommun) - idéstadie, vill bygga äldreboende på landsbygdsort.
- Björsäter Byalag (Åtvidaberg) - Projekt i idéstadie för off grid-ekoby där vår byggemskapslots är inkopplad. Leaderprojekt beviljat för utveckling.
- Saga Kulturhus (Ödeshög) - förening som fått kommunal borgen för att köpa loss sitt föreningshus som nu ska renoveras och byggas om lite för nya verksamheter. Viktigt lokalt exempel på kommunal borgen i Östergötland (där vi inte är bortskämda med sådant).



- "Centerpartiets startgrupp i Malexander" (Boxholm) - Idégrupp för äldreboende i Malexander inom lokala Centerpartiet.
- Kooperativet Kalvefall (Ydre Kommun) - Kooperativ på lantbruksfastighet som vill bygga hållbara mikroboenden och sociala bostäder.
- Linköpings Universitet - idéstadium, samverkan med byggnadsingenjörsprogrammet kring utveckling av tiny houses för studenter eller andra socialt byggande-lösningar.

Studiecirklar

1 aktiv i samverkan med NBV Öst Motala, 7 anmälda deltagare hittills. Det har varit en utmaning med studiecirklar på grund av Covid 19 som "lade en våt filt" över både seminarieverksamheten och intresset för studiecirklar från och med våren 2020. Två fysiska seminarier i samverkan med Studieförbundet i Norrköping och Linköping ledde inte till samma resultat. Projektet återupptog verksamhet digitalt som löste upp knuten.

Spridning runt Östersjön

Spridning har skett till Åland, Finland (fysisk presentation i Åbo i samverkan med <https://skargardssamarbetet.org/>), Estland, Lettland samt även Ukraina och Georgien (i samverkan med Coast4Us och projekten Ukraine4Us och CSE-Baltic). Coompanion Östergötland har även i samverkan med Ekobanken hållit en ByggaBo-presentation i Almedalen 2019.

Kommunal policy

Efter kommunikation från ByggaBo-Turnén skapades medborgarförslag som ledde till att Ödeshög Kommun skrev in bygg- och bostadsförsörjningsprogram som intressanta utvecklingsområden i sitt bostadsförsörjningsprogram.

Nationell rådgivning

Coompanion Östergötland har stöttat Lindberga By i Vingåker gällande ansökan om startstöd till boverket (som beviljades) samt Växjö Bogemenskap i Kronoberg genom rådgivning.

Tankar kring resultatets bevarande och utveckling

Coompanionkontoren i Divercity samverkar nu för att hitta långsiktig finansiering av hela byggabo-paketet/rådgivnings-paketet via Coompanion Sverige, som vi nu ser som en stödmodell som kan erbjudas av hela Coompanion nationellt. I detta ingår långsiktig samverkan med byggboihop.se. En grundläggande kvalitetssäkrad modell är framtagen och nu behöver vi "sätta" modellen genom att fortsätta använda den. Vi behöver genomföra "ByggaBo-turnér" och applicera rådgivningspaketet nationellt nu och därmed successivt rusta våra andra 23 kontor att främja byggemenskaper och socialt byggande i vid mening. Coompanion Östergötland behöver även fortsätta arbetet med att, gärna i samverkan med kommuner och Region Östergötland, utveckla socialt byggande i sitt eget län och även söka samverkan i angränsande län där våra grupper redan idag har utbyte, exempelvis i Nyköpings kommun (där vi i så fall samverkar även med Coompanion Södermanland). Vi vill även hitta utbyten för ByggaBo-projekt och export runt Östersjön /Europa för oss själva och samverkanspartners.

Aktuellt från DIVERCITY

Nyhetsarkiv



Sju år av byggemenskap i Göteborg
Feb 10, 2021



Brf Villa Målarhöjden i byggskede
Feb 9, 2021



Avslutswebbinarium
Byggabo-Turnén
Östergötland
Feb 5, 2021



Film: Att starta och driva byggemenskap
Feb 5, 2021



Film: Kommunala erfarenheter av byggemenskaper
Feb 5, 2021

Bild: Fliken Aktuellt på divcity.se

Kommentarer till arbetet i AP5

Evenemang

Vi har medverkat i och arrangerat ett stort antal evenemang under projektet, ca 80 stycken. Självklart fick pandemin stor påverkan på spridningsarbetet och många evenemang skedde istället online. Övergången till digitala möten har troligen ökat antalet deltagare i evenemang, samt att inspelningar har gjort det möjligt att använda materialet i efterhand. Dessutom har resekostnader kunnat minskas. På det stora hela ser vi positivt på den digitala utvecklingen, att digitaliseringen hjälper oss att nå ut.

Studieresor

På grund av reserestriktioner fick några planerade studieresor ställas in. En resa genomfördes till Själland & Schleswig-Holstein.

Forskning

Inom AP5 ingick även forskning. Fyra rapporter har tagits fram om bygg- och bogenheter i Nederländerna, Storbritannien, Belgien och Frankrike. Dessa har gett uppslag till lösningar för Sverige. RISE har skrivit två forskningsrapporter, Aktörsanalys för byggemheter och Riktlinjer för markanvisningar till stöd för byggemheter, vilka uppskattats inte minst av kommuner. Projektet har även delfinansierat H. Westholms utgivna bok "De byggde gemenskap – erfarenheter från tio bygg- och bogenheter i Sverige" som publicerats av Chalmers University Press.

Forskningen kunde inte ske så nära de kommunala processerna som först tänkt, främst på grund av förseningar. Samråd, granskning och antagande av detaljplanen för testbäddsområdet Alsike Nord sköts upp i flera omgångar under projektet. Även planområdets omfattning minskade. Därefter beslutade lokala politiker omorganisera bolaget och ta bort tjänsten som forskningsansvarig i november 2019. Då kunde samarbetsavtalet med KTH Arkitekturskolan inte fullföljas som tänkt. KTH ändrade därför inriktning och satsade mer på finansieringsfrågorna som är centrala, bland annat genom att anordna två konferenser "Form Follows Finance" och en utredning av förutsättningar för en fastighetsfond finansierad av sociala obligationer samt publicerade artikeln "Så kan kommunerna underlätta för byggemheter".

Boverkets uppdrag har gynnat utvecklingen av byggemheter

Boverket hade innan Steg 2 publicerat skriften "Byggemheter som en del i bostadsförsörjningen" och informationsinsatser om vilka mervärden byggemheter kan ge ur ett kommunalt perspektiv har gjorts på flera konferenser, bl a Boverkets "Bygg hållbara samhällen med plats för alla!". Det nyinförda statliga startbidraget till byggemheter har lett till god spridning i media. Projektets testbäddar har figurerat i "Bostadsministern vill se nya lösningar" (Upsala Nya Tidning), "Vänner går samman och bygger eget hus" (DN) m.fl.

Samverkan har gett resultat

Samverkan mellan projektets parter har gett upphov till resultat som ingen part hade kunnat utveckla på egen hand. Att samlas i ett projekt har varit avgörande för att komma framåt och vi upplever att det har skett en förflyttning sedan Divercity initierades 2016.

Förslag till fortsatt spridningsarbete

- Utöka nätverket och samverkan inom "tredje sektorn" (socialt och kooperativt byggande)
- Ytterligare insatser behövs för att nå hela befolkningen
- Vidareutveckla portalen Bygg & Bo lhop
- Behålla divcity.se som kunskapsbank
- Fortsätta skapa och publicera material som underlättar genomförandet av byggemheter i Sverige
- Fortsätta att samla och sprida kunskap genom nyhetsbrev etc.
- Utveckla myndigheters kommunikation till civilsamhället som potentiell byggaktör
- Öka utbytet med andra länder

