



Bostäder för och med ekonomiskt utsatta grupper

Jesper Bryngelsson, Peter Eklund, Tinna Harling, Jaan-Henrik Kain, Kerstin Kärnekull, Jonas Lagander, Jenny Stenberg och Ingrid Westerfors

Bostäder för och med ekonomiskt utsatta grupper

© Jesper Bryngelsson, Peter Eklund, Tinna Harling, Jaan-Henrik Kain, Kerstin Kärnekull, Jonas Lagander, Jenny Stenberg, Ingrid Westerfors, 2024

Redaktör: Jaan-Henrik Kain | jaan-henrik.kain@gu.se

Göteborgs Universitet, Göteborg

Denna bok delrapporterar forskningsprojektet
*Bostadsinnovationer underifrån: att skapa bygg- och
bogemenskaper för och med ekonomiskt svaga grupper*
med finansiering från Vinnova, projektnummer 2021-02874
Projektets hemsida: codesigncities.se/housinginnovation

Layout: Apricus.nu

Omslag: Freiburg i Tyskland, Foto: Stenberg Kain



Innehåll

Att bygga, äga och bo tillsammans • 4

- Idéburet och användardrivet byggande och boende • 5
- Att organisera byggande och boende tillsammans • 5
- Bygg- och bogemenskaper handlar om ett nätverk av olika slags rättigheter • 7
- Under samma tak: en bogemenskap med många gemensamma funktioner • 7
- Svartlamon—lägre hyror genom unik modell • 10

Samskapande, samstyre och stöd för idédriven och användardriven boendeutveckling • 12

- Kapacitetsbyggande, solidaritet, motstånd och empowerment • 13
- Top-down* eller *bottom-up*? Allmännyttans potentiella roll • 13
- Utbildning av projektlotsar är i gång men måste ökas • 16
- Rådgivning från stat och kommun • 16
- Samverkan med organisationer som kan underifrånperspektivet • 17
- Hur man skapar 'community' • 17
- Socialt bostadsbyggande som en fyrenighet av samhandling • 17
- Samverkansavtal mellan civilsamhälle och kommun • 18
- Hogslätts Vänboende Kooperativ Hyresrättsförening • 20

Kommunal bostadspolitik och bostadspraktik • 23

- Sveriges bostadspolitik • 24
- Bostadspolitik eller bostadsmarknad? • 24
- Har någon ansvar för bostadspolitiken? • 25
- Att analysera bostadsmarknaden • 26
- Ska hela Sverige leva? • 27
- Kommunernas verktyg i bostadsförsörjningen • 28
- Att blanda upplåtelseformer • 28
- Att omvandla (tomma) lokaler till bostäder • 29
- De boendes gemensamma lokaler • 29
- Wiens bostadspolitik • 32

Systemen för bostadsfinansiering • 35

- Kärnfrågan måste adresseras först! • 36
- Banklån till rimliga villkor • 36
- Statligt stöd: kreditgarantier och investeringsstöd • 38
- Kommunal Borgen • 38
- Bygg- och boendekostnader • 40
- Nytänkande inom användardrivet och idéburet byggande • 41
- Försöksområden med regulatorisk frihet • 42
- HamBo i Hammenhög • 44

Markens betydelse • 46

- Markspekulation för allmän nytta? • 47
- Markvärdesbeskattning införs nu i Baden-Württemberg • 47
- Community Land Trusts, Cooperative Land Banks och Community Land Banks • 48
- En svensk 'Community Land Bank' • 49
- En reform för social markvärdesåterföring är nödvändig i Sverige • 49
- Kommuners markanvisning • 50
- Wiens markpolitik genom markanvisningar • 51
- Community Land Trusts Brussels • 53

Bostadsutveckling och lokal utveckling går hand i hand • 56

- Att gå samman för lokal utveckling • 57
- Stavsjö: med utgångspunkt i äldres behov av ändamålsenliga bostäder • 58
- Röstånga Tillsammans: att vårda och utveckla byns befintliga bestånd • 60
- Kaxås: med fokus på barn och att rädda byskolan • 62
- Näshulta: att få till fler bostäder • 62

Att bygga, äga och bo tillsammans

Idag har stora grupper av Sveriges befolkning svårt att få tag på en bostad som passar deras behov. I Sverige produceras i princip endast två typer av nya bostäder: antingen små lägenheter med knappa ytor i flerbostadshus eller större bostäder i radhus och enfamiljshus. Ett fåtal stora marknadsaktörer som ofta är verksamma på riksnivå står för huvuddelen av byggandet. De blivande boende är inte med i processen och det som byggs är inte baserat på vad människor önskar och deras bostadsbehov utan på marknadens analys av efterfrågan. Flera grupper i samhället har därmed inte råd att efterfråga en passande bostad.

Att organisera byggande och boende tillsammans har visat sig kunna möta bostadsbehovet genom goda och prisvärda bostäder på ett sätt som också är socialt inkluderande och bidrar till hållbarhet i fler dimensioner. Idéburet, användardrivet och ofta kooperativt ägt bostadsbyggande är av extra stort värde när det gäller bostäder för dem med mindre ekonomiska resurser eller särskilda behov. Det kan bidra med innovativa och konkreta lösningar på både systemnivå och individnivå.

Detta gäller särskilt i områden där 'marknaden' fallerar, såväl på landsbygd som i städer.



Idéburet och användardrivet byggande och boende

Bostadsbyggande och stadsdelsutveckling är komplicerade processer som pågår under många år, kräver mycket kapital och är svårgenomskådliga för alla utanför branschen. De boende har reducerats till konsumenter på en marknad. Många med eget kapital eller med möjlighet att få lånefinansiering kan köpa en bostad medan andra måste ställa sig i någon form av kö och vänta på att kunna få någonstans att bo.

Flera svenska forsknings- och innovationsprojekt (bland andra Divercity, Elastiska hem och Brukar driven boendeutveckling) har visat på en tredje väg. Användardrivet byggande och boende har länge funnits i olika former i andra europeiska länder, där exempelvis *Community Led Housing* är ett etablerat arbetssätt i Storbritannien. Det har där visat sig vara en kraftfull modell för att åstadkomma en socialt hållbar bostadsförsörjning och områdesutveckling med många exempel på hur den kan bryta ensidigheten och bidra till andra boendeformer för lokala behov, leda till högre kvalitet i utformningen, långsiktigt låga boendekostnader, delningslösningar och gemenskap.

Användardriven bostadsförsörjning har funnits också i Sverige sedan 1920-talet (till exempel SKB, HSB och Riksbyggen) men bostadspolitikens satsningar under miljonprogramsåren drev fram ett industriellt bostadsbyggande med allt färre och större aktörer. På detta följde ett alltmer marknadsanpassat byggande och boende efter 90-talskrisen. Idag möter användardrivet byggande och boende

ofta svåra hinder i Sverige. Dessa hinder återfinns bland annat inom formerna för organisering, ägande och upplåtelse av själva boendet; brist på kunskap och vägledning för brukardrivna byggande- och boendeprocesser; nationell och kommunal bostadspolitik; och våra system för bostadsfinansiering. Vi börjar med att diskutera den första av dessa utmaningar: Hur man kan bygga, äga och bo tillsammans.

Att organisera byggande och boende tillsammans

Att skapa prisöverkomliga bostäder för ekonomiskt utsatta grupper kräver politisk vilja. Det kan handla om att förändra synen på kommunala bostadsbolag (till exempel att minska vinstkraven) eller så kan medborgare själva eller idéburna aktörer stödjas att initiera och driva nya sätt att bygga och bo. Utifrån erfarenheter i Danmark kan vi tala om tre huvudmodeller för att organisera gemensamt byggande och boende, de kan vara boendedrivna, partnerskapsdrivna eller exploatörsdrivna. De exploatörsdrivna kan i sin tur drivas av företag med eller utan vinstintresse eller av stiftelser.

Idéburet och användardrivet byggande och boende bygger på att en grupp boende har inflytande genom hela processen. De boende ställs då inför val genom processen, där vissa val är stimulerande men andra är beslut som man kanske inte egentligen vill behöva fatta men som beror på vad man gemensamt vill och/eller kan göra. Ett reellt inflytande och ansvarstagande är särskilt viktigt för att det gemensamma boendet ska fungera bra på sikt. Därför är rent exploatörsdrivna processer olämpliga.



Fyra faser i användardrivet byggande/boende. Från DiverCity/Coompanion. [Länk](#). [1]

I boendedrivna bostadsprocesser är olika associationsformer möjliga, beroende på syfte, förutsättningar och bostadsutvecklingens olika faser, och de kan kombineras på olika sätt över tid. I början har startargruppen eller idégruppen – dvs. den grupp av människor som först samlas kring tanken att skapa sig sin bostad – en viktig roll i att sprida idéer och att hitta nya medlemmar till projekten. Att organisera sig som studiecirkel är ett bra sätt driva idéerna framåt, ett stöd som kan vara särskilt viktigt för ekonomiskt svaga grupper. Det kan också vara bra att använda en ideell förening för att den fortsatta organiseringen av en startargrupp för en bygg-/bogemenskap eller för att ordna kön till bostäderna.

För bygggemenskaper är en demokratiskt ägd ekonomisk förening en lämplig form, som även har möjliggjort startstöd från Boverket. När huset är byggt kan upplåtelseformen bli hyresrätter eller så kan föreningen ombilda sig till en kooperativ hyresrättsförening. En kooperativ hyresrättsförening kan också blockhyra en hel fastighet där medlemmarna sedan hyr sin bostad. Ett exempel är Bokoop, en nystartad kooperativ hyresrättsförening med ambition att bygga prisöverkomliga bostäder med förtur för dem mellan 18 och 31 år. Detta är en exploatörsdriven process, men med en exploatör som inte har ett vinstintresse.

Ett annat alternativ är att mobilisera lokalt kapital för att bygga, äga och hyra ut genom ett så kallat utvecklingsbolag, i form av ett aktiebolag med särskild vinstutdelningsbegränsning, som säkerställer att företagets vinst huvudsakligen stannar kvar i företaget. Ett sådant AB (svb) kan bygga boenden på olika sätt, från Tiny Houses till stora flerbostadshus. Ett sådant exempel är Kiladalens utvecklingsbolag i Stavsjö som har byggt 20 hyresbostäder. Läs mer om Kiladalens Utveckling AB (svb) i avsnittet 'Bostadsutveckling och lokal utveckling går hand i hand'.

Ytterligare en associationsform är stiftelse, som kan bygga, äga och förvalta prisöverkomliga bostäder. En stiftelse kan också äga marken där en byggnad sedan ägs eller hyrs och förvaltas av en kooperativ hyresrättsförening. Fördelen med stiftelseformen är att syftet med stiftelsen låses fast, vilket skyddar mot framtida förändringar som kan motverka till exempel prisöverkomliga bostäder, men samtidigt kan stiftelselagstiftningen också vara stelbent och opraktisk. Robert Dicksons stiftelse i Göteborg med ungefär 1 500 bostäder inrättades 1860 i syfte att förvalta sunda bostäder med skäliga hyror för arbetare. Bostäder tilldelas efter kötid men stiftelsen har också gett förtur till flyktingar och samarbetar med kommunen om bostäder för sociala kontrakt. År 2023 färdigställde Stiftelsen Bräcke Diakoni 82 nya hyreslägenheter i kvarteret Leffler i Göteborg. Majoriteten av bostäderna förmedlas via Boplats Göteborg men man har även reserverat lägenheter för studenter, personer med pension och hushåll som av sociala och/eller medicinska skäl inte kan ordna bostad på egen hand. Husen inrymmer även lokaler för LSS-boende och daglig verksamhet som driver café och butik.

Allmännyttan kan ha en viktig roll som möjliggörare och fungera i olika skepnader i gemensamt byggande och boende. Den kan vara exploatör, men med vinstintresse eftersom lagen om allmännyttiga kommunala

bostadsaktiebolag innebär att de ska drivas enligt affärsmässiga principer. Vissa allmännyttiga bostadsföretag kan vara stiftelser och arbetar då efter självkostnadsprincipen. Båda dessa associationsformer kan ingå i partnerskap med en boendegrupp, baserat på olika grader av boendeinflytande och vinstkrav. Se också texten om 'Samskapande, samstyre och stöd för idé och användardriven boendeutveckling'.

Bygg- och bogemenskaper handlar om ett nätverk av olika slags rättigheter

När det gäller bygg- och bogemenskaper så handlar upplåtelseformen inte bara om det är hyresrätt eller bostadsrätt. Forskaren Daniël Bossuyt beskriver hur det handlar om en komplex samling av sociala relationer och rättigheter som sammantaget påverkar om boendet är och förblir överkomligt för de med svagare ekonomi. Dessa påverkar grundläggande saker som kontroll över, tillgång till och makt över boendet. Det är alltså viktigt att vara noggrann med vilka rättigheter som enskilda boende har, vilka rättigheter som man har tillsammans, och vilka rättigheter som andra parter kan ha.

Gemensam egendom, självbestämmande och egna regler är viktiga element i bygg- och bogemenskaper, men de boendes kontroll över skapandet, utvecklingen och förvaltningen är det som verkligen ger möjlighet att sätta upp de villkor för självbestämmande och fysisk utformning som sedan finns kvar över tid. Bossuyt beskriver hur olika rättigheter i en bygg-/bogemenskap behöver fungera på tre nivåer:

- formellt ägande, som kan vara enskilt, gemensamt eller externt
- rätten att styra vem som får ta i anspråk en bostad eller gemensamma utrymmen
- rätten att göra gemensamma val när det gäller utveckling, förvaltning, medlemskap och möjligheten att sälja/hyra ut en bostad.

Under samma tak: en bogemenskap med många gemensamma funktioner

Ett fint exempel på vilken typ av bostäder som den idéburna sektorn kan producera är bogemenskapen Under samma tak i Högsbo, Göteborg. Bogemenskapen bildade en ideell förening och fick en markanvisning av Göteborgs stad. Det gav dem möjlighet att skriva en värdegrund och ett program själva, som sedan förverkligades i partnerskap med det privata bostadsbolaget Trollängen.

Man har idag ett hus med 59 lägenheter, där de barnfamiljer som var i bogemenskapens kö fick välja lägenheter först. Av lägenheterna är sju bostäder med särskild service (BmSS-lägenheter) som Göteborgs stad hyr och två är femrumslägenheter som hyrs ut till studenter, med eget rum och delat kök. Alla boende är välkomna i den ideella föreningen, som har viss självförvaltning och har hand om kön till lediga lägenheter. Bogemenskapen har flera gemensamma funktioner, till exempel en matsal som kan användas som samlingslokal för olika typ av evenemang, och alla boende deltar i husets olika verksamheter. Under samma tak är ett boende som bidrar både till lokalsamhället med bostäder och lokaler som platsen behöver, och skapar en gemenskap och bättre hälsa för de som bor i huset.

Det handlar om en komplex samling av sociala relationer och rättigheter som sammantaget påverkar om boendet är och förblir överkomligt för de med svagare ekonomi



Här hittar du mer

Läs mer hos Boverket om [Byggemenskaper som en del i bostadsförsörjningen](#) [2]

Läs mer om bygg- och bogemenskaper från projektet Divercity på <https://www.divcity.se>

Hitta rapporter, guider och förslag kring processerna och annat på www.divcity.se/new-page-3

Läs mer om bygg- och bogemenskaper på www.coompanion.se/byggabo

Läs mer om Elastiska hem på <https://kodarkitekter.se/projekt/elastiska-hem/>

Läs mer om community led housing på <https://www.communityledhomes.org.uk/what-community-led-housing>

Läs ännu mer om community led housing på <https://www.urbamonde.org/?lang=en>

Läs den statliga utredningen Sänk tröskeln till en god bostad [SOU 2022:14](#) [3]

Ta del av föreläsningar och exempel på www.socialbyggande.se

Läs mer om danska erfarenheter i den här [rapporten](#) [4]

Läs mer om aktiebolag med särskild vinstutdelningsbegränsning hos [Bolagsverket](#) [5]

Läs om Bokoop på <https://bokoop.se>

Läs om Robert Dicksons stiftelse på <https://robertdicksons.se>

Läs om stiftelsen Bräcke Diakoni och kvarteret Leffler på <https://brackediakoni.se/kvarteret-leffler/> och på [den här länken](#) [6]

Läs mer om Under samma tak på <https://www.undersammatak.org>

Läs mer om Trollängen på <https://www.trollangenbostad.se/portfolio-items/riksdalersgatan-goteborg/>



EGNEMENSFABRIKEN
FOTO: J. STEINBERG

Att organisera byggande och boende tillsammans har visat sig kunna möta bostadsbehovet genom goda och prisvärda bostäder på ett sätt som också är socialt inkluderande och bidrar till hållbarhet i fler dimensioner

• ETT EXEMPEL •

Svartlamon—lägre hyror genom unik modell

Svartlamon tillkom 1999 som Norges första *Byøkologiske forsøksområde*, efter att området ockuperats 1985-1999 i protest mot rivning. Området är en viktig drivkraft för en ny bostadspolitik i Norge, med fokus på medskapande och social innovation. I områdets gamla, vackra flerbostadshus från 1930-talet och i några nybyggen bor ungefär 230 vuxna invånare och 90 barn.

Bostadsverksamheten drivs av Svartlamon Boligstiftelse, som tillsammans med områdesplanens unika utformning är en viktig anledning till Svartlamons utveckling och fortlevnad. Marken liksom de gamla trähusen hyrs av kommunen, medan att antal nybyggda hus ägs av Svartlamon Boligstiftelse, som också förvaltar alla hus. Stiftelsens styrelse på fem personer utses av de boende (två personer) och av kommunens politiska ledning (tre personer) där en av de tre som kommunen utser inte får vara kommunanställd, hen kan exempelvis



vara universitetsanställd. De boende hyr sin bostad av stiftelsen och organiserar sig i Beboerforeningen, som sköter om bostadskön, arbetsgrupper och det sociala livet. Hyran är betydligt lägre jämfört med privata fastighetsägare i kommunen och bland de lägsta även jämfört med andra stiftelser. Hyresnivån beror delvis på målen för det Byøkologiske forsøksområdet men också på att standarden är låg och att alla förväntas bidra ideellt med fem timmars arbete per månad, vilket registreras i en tidsbank som redovisas gentemot kommunen.

Tre nya flerbostadshus har uppförts i området, där två är helt självbyggda av dem som bor i dem, med begagnade material och till en mycket låg kostnad. Även dessa boende hyr sin bostad. För att inte området ska drabbas av gentrifiering på grund av marknadskrafterna får man inte äga sitt hus i Svartlamon och kan därmed inte sälja det trots att man byggt det, men arbetstiden räknas in i den *dugnad* som alla ska lägga som bor i området.

Läs mer om Svartlamon i Trondheim, Norge, på <https://svartlamon.org/> eller i en [rapport på svenska](#) [7].





Samskapande, samstyre och stöd för idédriven och användardriven boendeutveckling

Genom att låta den idéburna sektorn vara en del av att planera och bygga bostäder formas en potential att skapa bostäder för grupper som idag har svårt att få tag på en bostad och samtidigt tillgodose olika behov som lokalsamhället har.

På detta sätt kan bostadsproduktionen bli en samskapande process där bostäder kan byggas som har plats för gemenskap, småskalig verksamhet och sociala funktioner. Man kan även bygga på platser där det inte lönar sig att bygga kommersiellt.

Sådan bostads- och samhällsutveckling bygger på många olika parter samskapande och samstyre: de boende själva, idéburna organisationer, civilsamhällesaktörer, sociala företag, kommuner, affärsdrivna verksamheter, med flera.

Så hur kan denna process stöttas och utvecklas?

Kapacitetsbyggande, solidaritet, motstånd och empowerment

På Egnahemsfabriken på Tjörn får människor möjligheten att bygga sitt boende i ett sammanhang där det finns gemenskap, hjälp och kunskap. Där har man märkt att intresset av att ta saken i egna händer och bygga sitt eget hus är stort och efter Covid-19 är denna rörelse än större. På Egnahemsfabriken handlar det framför allt om att bygga sitt eget lilla hus – ett så kallat *Tiny House* – men man kan även bygga större hus. Intresset för större både bygg- och bogemenskaper ökar i Sverige, där många inspireras av den utveckling som skett i till exempel Danmark, Tyskland och Storbritannien.

När man bygger hus för sig själva och andra bygger man upp sin kunskap och förmåga men också sin känsla av egenmakt, i stället för att låta stora bygg- och bostadsbolag bestämma hur processen kring boendet ska se ut. Att bygga ett litet hus själv till låg kostnad möter en önskan att kunna leva både mer hållbart och med mindre krav på en hög månadsinkomst. Tiny Houses lockar särskilt unga och äldre med en liten plånbok och den stora bristvaran är framför allt bra och billiga tomter att ställa husen på.

Många vill även gärna vara med och bygga på andras hus eller skapa platser som behövs i det lokala samhället, till exempel genom att delta som volontärer i byggbrigader. Genom att gå samman och bygga på detta sätt kan man både visa solidaritet i praktiken med den man hjälper och även visa ett praktiskt motstånd mot den industrialiserade och vinstmaximerande bostadsmarknad som idag av många politiker ses som det enda svaret på behovet av bostäder och andra samhällsfunktioner. Forskaren Robert Boyer framhåller dock att

boendegruppernas ursprungsidéer måste möta det etablerade sättet att producera bostäder, där båda förhållningssätten måste påverka och förändra varandra för att gräsrotsidéer ska kunna genomföras, och därefter få en bred spridning och lämna sin nisch tillvaro. Här kan Bokoop vara ett exempel på vägen framåt.

Men gräsrotsinitiativ för idé- och användardriven boendeutveckling hade inte kunnat växa sig starka i Europa utan samarbete mellan olika intressegrupper och deras organisationer, kunskap och engagemang från många olika aktörer samt ett långsiktigt politiskt stöd genom lagstiftning och finansiering. I Storbritannien samarbetar bygg-/bogemenskaper och nykooperationen kring en gemensam hemsida, med stöd av filantropiska stiftelser. Ett annat exempel är *Cohousing-rörelsen* i USA, inspirerad av Danmark och i sin tur en inspirationskälla i många andra delar av världen. I Sverige är Föreningen för byggemenskaper drivande bakom att skapa Bygg & Bo ihop, vilket är en webbplats för att samla och synliggöra bygg- och bogemenskaper och idéburet byggande i Sverige.

Top-down eller *bottom-up*? Allmännyttans potentiella roll

Samarbete mellan grupper som vill bo i en bygg-/bogemenskap och de kommunala bostadsbolagen har en stor potential att skapa ett boende som ger såväl goda och prisvärda bostäder som funktioner som stöttar lokalsamhället. Allmännyttiga bostadsföretag har tidigare bidragit till att olika bogemenskapsprojekt har kunnat realiseras. Under 1980-talet byggdes åtskilliga kollektivhus i Sverige med Allmännyttan som bygg-herre, då med ett tydligt stöd i en statlig bostadspolitik. Det fanns bland annat gynnsamma lån för att bygga bostäder med gemensamma lokaler.

I början på 1990-talet försvann frågan från den nationella nivån men flera projekt med gemenskapsboende genomfördes ändå lokalt, inom ramen för en nationell försöksverksamhet med så kallade boföreningar. Allmännyttan har alltså i flera fall tagit på sig att vara byggherre och fastighetsägare i samarbete med grupper av boende. Några exempel är Kollektivhuset Stacken i Göteborg och Stolplyckan i Linköping, båda på 80-talet, och på senare tid Bo i Gemenskap i Mölndal på 00-talet.

Här finns en roll för allmännyttan att utveckla vidare men att bygga för gemenskap ställer idag nya krav på bostadsutvecklare och fastighetsägare, så hur ska det gå till? I Danmark har bogemenskaper för seniorer gett ökad livskvalitet och gemenskap och är en mycket uppskattad boendeform med långa väntelistor. Många bostadsutvecklare arbetar dock med färdiga koncept för bogemenskaper. Nu har den affärsdrivande men allmännyttiga föreningen Realdania tagit initiativ till elva pilotprojekt med olika inriktning runt om i Danmark. Projekten och processerna är väl dokumenterade och erfarenheter från projekten tas till vara genom utvärderingar. En viktig erfarenhet därifrån är att det är svårt att arbeta med bogemenskaper 'uppifrån'. De som ska flytta in behöver engageras från starten så att de kan utveckla gemenskap, gemensamma förväntningar och forma sitt boende tillsammans.

Det finns alltså både för- och nackdelar med sådana exploatörsdrivna processer. Det förenklar för de blivande boende, som inte behöver engagera sig i förväg, men i stället uppstår andra problem. Ett alltför konceptbaserat arbetssätt gör därför processen lite bakvänd, minskar inflytandet och försämrar möjligheterna att skapa ett boende som passar den grupp som faktiskt ska bo där. Hur kan de boende få en

chans att testa sina förväntningar och drömmar i förväg och skaffa sig en gemensam bild av sitt nya boende? Hur kan en uppifrånstyrd process tas över av de boende själva efter inflyttningen?

I Sverige initieras nu olika former av exploatörsdrivet kollektivboende i storstäder men utan startargrupper, som ett sätt att bland annat komma ned i boendeyta per person. Ett fint exempel på en svensk bogemenskap i *samverkan* med Allmännyttan är SällBo i Helsingborg med Helsingborgshem som ägare. Här har man vänt sig till en målgrupp som består både av äldre och unga och SällBo har blivit väldigt lyckat, med god gemenskap och ett upplägg med stor brukarmedverkan, integration och direktdemokrati. Ett annat exempel på ett kommunalt bolag som byggt en bogemenskap i nutid med en startargrupp är Boihop i Högsbo, Göteborg. Det är första gången Familjebostäder har byggt ett nytt hus för gemenskapsboende och man är intresserad av att fortsätta utveckla denna typ av bostäder, men nu utan att någon startargrupp finns på plats. Varför inte i stället testa danska idéer om gemensam kunskapsutveckling med boendegrupper för att hitta nya vägar?

Men gräsrotsinitiativ för idé- och användardriven boendeutveckling hade inte kunnat växa sig starka i Europa utan samarbete mellan olika intressegrupper och deras organisationer, kunskap och engagemang från många olika aktörer samt ett långsiktigt politiskt stöd genom lagstiftning och finansiering



Utbildning av projektlotsar är i gång men måste ökas

En startargrupp har mycket att ta tag i. Vad är den bärande tanken med det tänkta boendeprojektet? Var finns mark och resurser? Vad säger kommunen? Och hur ska gruppen samarbeta och agera för att nå sitt mål? Föreningen för Byggemaskaper har startat en utbildning av projektlotsar, som ska kunna fungera som vägledare och rådgivare åt byggrupper. Så länge grupperna är få är omfattningen på utbildningen kanske tillräcklig men verksamheten behöver skalas upp i takt med att antalet grupper växer. Det finns liknande utbildningar bland annat i Tyskland, England och Belgien där man kan dra nytta av gemensamma erfarenheter. Varför inte i form av ett EU-projekt?

Rådgivning från stat och kommun

Konferensen Idéburet och socialt byggande, som genomfördes för tredje gången 2023, är en svensk mötesplats för nya lokala initiativ, där mycket kunskap delas. Men det behövs också stöd, information och idéspridning på både statlig och kommunal nivå. I Danmark har Folketinget beslutat om att Bolig- och Planstyrelsen ska ha en särskild enhet för information och rådgivning om bygg- och bogemaskaper. Flera danska kommuner gör markanvisningar till bogemaskaper och har information och rådgivning till startargrupper. I Tyskland finns rådgivningskontor betalda av delstaten, till exempel Mitbauzentrale i München, som bland annat sammanför och stödjer byggemaskaper.

Sverige saknar motsvarande stödfunktioner till bygg- och bogemaskaper liknande de som vuxit fram under lång tid i till exempel Tyskland och Storbritannien. Coompanion har statligt stöd för att kunna

NU KÖR VI!

Certifierad projektlots 2023
för byggemaskaper!

Utbildningen vänder sig i första hand till personer som vill arbeta som projektlotsar/byggemaskapsledare.
(Men också till andra som vill fördjupa sig i byggrupperns processer)

Begränsat antal platser!

Miss a inget!
Anmäl dig till byggemaskapers & DiverCitys nyhetsbrev!

Fullspäckade dagar väntar!
Programmet för lotsutbildningen presenteras i december!

Kurstillfälle 1 19-20 mars
Kurstillfälle 2 14-15 maj
Plats Stockholm
Kostnad uppskattad till 4000,-/dag

Anmäl intresse till:
osa@byggemaskap.se

ge rådgivning till uppstartande kooperativa företag. De har stöttat ett antal startargrupper, byggemaskaper och bogemaskaper sedan 90-talet men har inte kunnat ge det mer nischade stöd som en projektlots kan bidra med. Ideella föreningar, som Kollektivhus Nu, har också organiserat startargrupper, gett stöd och samlat kunskap kring bogemaskaper och kollektivhus.

Under en tid fanns det ett ekonomiskt stöd till byggemaskaper att söka hos svenska Boverket. Detta togs bort 1 januari 2024, i en tid av ett brant avstannande bostadsbyggande som snarare hade behövt en utökad satsning. Kunskapen om de möjligheter som finns med bygg- och bogemaskaper är inte särskilt spridd, vare sig hos allmänheten eller hos tjänstepersoner och politiker. Kunskap om den kooperativa hyresrätten skulle också behöva stärkas. För att startargrupper ska

kunna växa fram, stöttas och utbildas finns viktiga funktioner att fylla av Boverket och av Sveriges alla kommuner, med kunskapsstöd från Sveriges Kommuner och Regioner (SKR).

Samverkan med organisationer som kan underifrånperspektivet

Erfarenheter från Danmark visar att de som bor i bogemenskaper för alla åldrar ofta bor med andels- eller äganderätt och har goda inkomster och hög utbildningsnivå. I bogemenskaper för seniorer dominerar däremot hyresrätterna. Motsvarande forskning saknas i Sverige men här är det troligen en likartad situation, dock med färre höginkomsttagare då flertalet bogemenskaper i Sverige är hyresrätter.

För att öka rekryteringen från ekonomiskt svaga grupper kan en väg vara att samarbeta med organisationer med breda kontaktnät. I Wien finns samverkan mellan projektutvecklaren Kolokation och Caritas, den stora katolska välgörenhetsorganisationen. I Sverige har Stockholms Stadsmission ett stort intresse för kollektiva boendeformer. Stolplyckan i Linköping och Under samma tak i Göteborg är exempel på hur olika former av stödboenden och vård- och omsorgsboenden kan ingå i en stor eller liten bogemenskap.

Hur man skapar 'community'

Socialt bostadsbyggande som en fyrenighet av samhandling

Samhället blir alltmer komplext, där en av utmaningarna handlar om att ha förmågan att hitta både problemet och lösningen, i situationer där såväl problem som lösningar är samägda. Lösningar på

kollektiva problem och utmaningar kopplade till bostäder och lokal samhällsutveckling kan inte längre utvecklas av politiska organ eller bostadsproducenter. De kräver angreppssätt som är mångfasetterade, såväl vad gäller utformning som utformare.

Det krävs alltså en helt ny typ av samhandling från lokala grupper och företag för att tillsammans med politiska och samhällsliga organisationer skapa den typ av samhällsaktörer som utvecklar dagens och framtidens prisöverkomliga bostäder och goda samhällsutvecklingsprocesser. En process som involverar medborgarna i mycket hög grad. Man kan säga att socialt bostadsbyggande handlar om samhandling i en fyrenighet bestående av de boende, civilsamhälle och lokala utvecklingsbolag, kommuner samt lokalt näringsliv (till exempel lokala byggbolag).

Under det senaste decenniet har det under benämningen collaborative governance utvecklats förhållningssätt och metoder för att 'styra' situationer där ingen aktör ensam kan ha kontroll, det vill säga där man styr tillsammans. Som ett exempel kan så kallade Community Land Trusts bygga på ett tredelat samägande mellan de boende, grannarna eller grannskapet och det offentliga, till exempel kommunen (se texten om 'Markens betydelse'). Byggemenskapen Under samma tak är resultatet av ett förtroendefullt samskapande mellan boendegruppen, kommunen och det affärsdrivande bostadsbolaget Trollängen Bostad AB.

För att främja innovationskraften krävs en väl utvecklad förmåga till samhandling och samproduktion. En viktig del i detta arbete är att synliggöra hela systemet samt formulera en vision för det gemensamma utvecklingsarbetet. En annan nödvändig sak är att tillskapa resurser till tillitsbyggande satsningar och processer. Alla de små och större

lokala bostadsutvecklingsprojekt som genomförts av boendegrupper de senaste åren visar på nödvändigheten av att arbeta fram gemensamma målbilder som involverar civilsamhället, lokala utvecklingsgrupper, kommunen och byggföretag.

Samverkansavtal mellan civilsamhälle och kommun

Framgångsrika bostadsprojekt har utvecklats de senaste åren såväl på landsbygden som i städerna, där förutsättning har varit samhandling mellan lokala grupper, bygdebolag och kommunen. Men inom alltför många kommuners ordinarie verksamhet finns det en brist på såväl kompetens som prioriterad tid att driva lokala utvecklingsprocesser. Kommunala förvaltningar med begränsade resurser är ovana att prioritera, underlätta och stödja olika byggprocesser, samtidigt som lokala grupper vill genomföra sina projekt omedelbart. Kunskapen hos såväl civilsamhället som kommunerna är begränsad och det finns stora behov av kompetensutveckling i kommunerna för att finna former att bejaka civilsamhället, där kommunerna tar på sig rollen av underlätta och stödja.

Det börjar dock växa fram olika samverkansavtal kopplade till nya former av boende runt om i landet. En variant är Nyköpings och Tanums kommuners sätt att gå in som borgenär när icke vinstgivande organisationer går ihop för att driva en byggemenskap. De har nu i kommunfullmäktige fattat beslut att detta kommer att gälla också för andra liknande satsningar av civilsamhället. Det som är nytt är att de jämställer en ideell förening eller ett lokalt utvecklingsbolag utan vinstintresse med idrottsföreningar, som av tradition alltid har fått borgen av de flesta kommuner.

En annan modell är Bysjöstrands ekobyförening, som kommer att bygga en hel ekoby i Grangårde i Ludvika kommun. De har skrivit ett samarbetsavtal med Ludvika kommun om att gemensamt utveckla ett antal funktioner för att förverkliga ekobyen när det gäller framtagande av detaljplan, teknisk försörjning, energiformer, markförvärv, med mera. Ett liknande samarbete sker också för att förverkliga R:ekobyen i Röstånga.

Ytterligare ett sätt att arbeta med civilsamhället sker i Vingåkers kommun där kommunen och deras bygdegrupper under ett antal år har utvecklat en samhandlingsmodell för att utveckla lokalt bostadsbyggande. Bygdegrupperna arbetar fram vilka behov bygden har och finner pragmatiska lösningar på behoven. I byn Österåker har till exempel en grupp av främst äldre kvinnor tagit fram ett förslag till en byggemenskap. Det mesta var klart med tomt och hus då gruppen inte riktigt förmådde genomföra projektet. Då trädde det allmännyttiga Vingåkershem in och bestämde sig för att slutföra projektet.



Här hittar du mer

Läs mer om Egnahemsfabriken på www.egnahemsfabriken.se

Läs om Bokoop på <https://bokoop.se>

Läs mer om Cohousing-rörelsen i USA på <https://www.cohousing.org>

Läs mer om Bygg & Bo ihop på <https://bygg.boihop.co>

Läs mer om Allmännyttan på <https://www.sverigesallmannytta.se/boende/gemenskapsboende/>

Läs mer om Kollektivhuset Stacken på <https://www.stacken.org>

Läs mer om Stolplyckan på <https://www.stolplyckan.se>

Läs mer om Bo i Gemenskap på <https://www.boigemenskap.nu>

Läs mer om Realdania på <https://realdania.dk/projekter/rum-og-faellesskaber-for-aeldre>

Läs mer om SällBo på <https://www.helsingborgshem.se/sok-ledigt/boendeformer/sallbo>

Läs mer om Boihop på <https://boihop.org>

Läs mer om Föreningen för bygggemenskaper på <https://byggemenskap.se>

Läs mer om konferensen Idéburet och socialt byggande på <https://socialtbyggande.se>

Läs mer om danska Bolig- og Planstyrelsens vägledning [här](#) [8]

Läs mer om Mitbauzentrale på <https://www.mitbauzentrale-muenchen.de/startseite.html>

Läs mer om Coompanion på <https://coompanion.se>

Läs mer om Kollektivhus Nu på <http://kollektivhus.se>

Läs mer om Boverkets stöd till bygggemenskaper på <https://www.boverket.se/sv/bidrag-garantier/bygggemenskaper/>

Läs mer om Stadsmissionen på <https://www.stadsmissionen.se/vad-vi-gor/boende>



EGNAHEMSFABRIKEN
FOTO: J. STENBERG

Läs mer om Under samma tak på <https://www.undersammatak.org>

Läs mer om Boihop på <https://boihop.org/hogsbo/>

Läs mer om Högsboet på <https://www.familjebostader.se/hogsboet/>

Läs mer om Community Land Trusts [här](#) [9]

Läs mer om Divercity på <https://www.divcity.se>

Läs mer om Trollängen på <https://www.trollangenbostad.se/portfolio-items/riksdalersgatan-goteborg/>

Läs mer om Bysjöstrands ekobyförening på <https://bysjostrand.se>

Läs mer om R:ekobyn i Röstånga på <https://www.rekobyn.se>

• ETT EXEMPEL •

Hogslätts Vänboende Kooperativ Hyresrättsförening

I trakterna kring Gerlesborg i Tanums kommun fanns en grupp kvinnor som diskuterade om hur bra det skulle vara att ha ett mer anpassat boende på äldre dar och hur svårt och dyrt det var att hitta sådant boende i en kommun med stort tryck på sommarboende. Många av dem hade bott länge i trakten och engagerat sig i de olika kooperativa aktiviteter och sociala sammanhang som vuxit fram runt Gerlesborgs konstskola: Konstnärernas Kollektivverkstad, Bottnafjordens inköpsförening, Bottna Tillsammansodlig, Skärkälls ateljé- och ekoby, med flera. Med bas i dessa erfarenheter var det självklart att ta saken i egna gemensamma händer. Boendegruppen skapade den ideella föreningen Kvarten 2013, som sedan övergick i en ekonomisk förening vid tomtköp och byggstart. Till stöd i processen hade man arkitekten Lena Jarlöv, som arbetade ideellt som projektlots i många timmar under tre år.

Man lyckades man hålla nere byggkostnaderna och därmed insatserna (till 3 200 kronor per kvadratmeter lägenhetsyta) genom egna arbetsinsatser, att några medlemmar gick in med lite extra kapital, det statliga investeringsstödet och en förtroendefull samverkan med Pagander Bygg som är ett engagerat lokalt byggföretag. Ställd inför detta kluster av energi och framåtanda insåg kommunen att Hogslätts vänboende skulle vara till stor social nytta. Tanum ställde därför ut en



kommunal borgen, vilket gav en trygghet för den lokala sparbanken som då beviljade lån. Man fick även det statliga investeringsbidraget och genom stor egen arbetsinsats och val av enklare material blev projektet 3 miljoner billigare än kalkylen. Detta gör att till exempel äldre kvinnor med låg pension har råd att bo, och därmed kan bo kvar i trakten.

Resultatet blev en bogemenskap med 13 lägenheter i enkelt men fint utförande, samt vissa gemensamhetsutrymmen. Nu äger medlemmarna i den kooperativa hyresrättsföreningen tillsammans den fastighet där de hyr sin bostad. Projektet har fått mycket positiv uppmärksamhet och det finns nu en lång kö av intresserade som gärna vill flytta in.



Vänboendet har även lett till ett uppföljningsprojekt i samma kommun, där kommunen nu vill direktanvisa mark till ett större projekt: Andreastorpets vänboende. Här planerar en ekonomisk förening att bygga två mindre flerbostadshus och tio småhus som kommer att upplåtas som kooperativa hyresrätter med krav på helårsboende. I detaljplanen som antogs 2020 finns även bygggrätt till komplementbyggnader och det gemensamhetshus som föreningen vill bygga. Man vill även bevara själva Andreastorpet, ett traditionellt bohusslänskt dubbelhus, som ligger i utkanten av området och som föreningen redan idag använder som samlingslokal.

Projektlots för projektet är John Helmfridsson och området ritas av arkitekt Hans Sörqvist. I och med det borttagna investeringsstödet för hyresrätter är finansieringen en stor utmaning för projektet, eftersom ambitionen är att bygga för lokala personer med normal plånbok. Under 2021-2023 har arbetet med Andreastorpet till stora delar finansierats av Vinnovaprojektet Bygatan och en engagerad grupp har dessutom drivit det lokala utvecklingsarbetet ideellt.

Läs mer om Hogslätts Vänboende på <https://hogslättsvänbo.se>

Läs mer om Andreastorpet på <https://andreastorpet.se>

I och med det borttagna investeringsstödet för hyresrätter är finansieringen en stor utmaning för projektet, eftersom ambitionen är att bygga för lokala personer med normal plånbok



Kommunal bostadspolitik och bostadspraktik

År 2018 beslutade regeringen om propositionen 'Politik för gestaltad livsmiljö' som bland annat har som mål att hållbarhet och kvalitet inte underställs kortsiktiga ekonomiska intressen och att samverkan, samarbete och medskapande är centralt för att skapa en god livsmiljö.

Samtidigt bestämde riksdagen att Agenda 2030 ska vara styrande för all offentlig verksamhet. Till år 2030 ska Agenda 2030 alltså leda till en inkluderande och hållbar stads- och byutveckling. Som en del av detta ska vi ha skapat en struktur för civilsamhällets regelbundna medbestämmande i planering och förvaltning och därmed en fullgod kapacitet för deltagandebaserad, integrerad och hållbar planering, utformning och förvaltning av bosättningar i alla delar av landet.

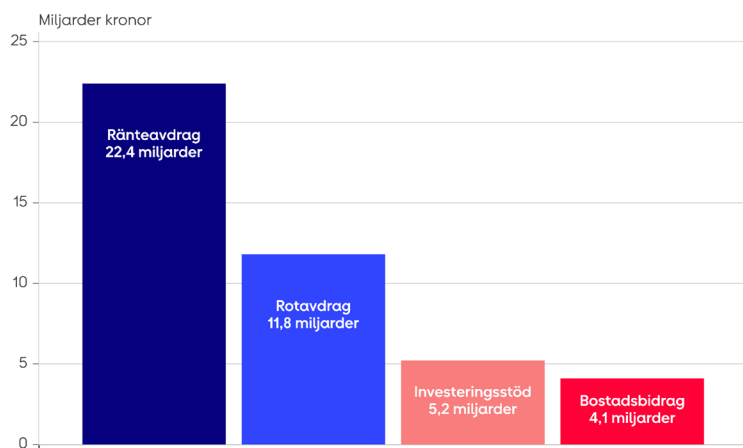
Vilka avtryck har det gett i den kommunala bostadspolitikerna och bostadspraktiken fem år senare?



Sveriges bostadspolitik

Sedan början av 1990-talet saknar Sverige en sammanhållen bostadspolitik på både nationell och lokal nivå för ett bra boende för alla. Bostadsbyggandet styrs inte längre av människors behov av en god bostad och boendemiljö utan av aktörerna på bostadsmarknaden. Huvuddelen (78% år 2021) av allt statligt stöd går till dem som bor i ägda bostäder i form av ränteavdrag, skattelättnader, rotavdrag, lägre fastighetsavgifter, etc. Knappt 10% gick tidigare till ett investeringsstöd för billigare hyresrätter, ett stöd som nu har tagits bort.

'Bostadspolitiken har tappat bort dem de skall hjälpa – människorna' skriver Länsstyrelsen i Stockholms län i sin Bostadsmarknadsanalys för 2022. De menar att bostadsförsörjning är mer än bara bostadsbyggande och att 1990-talets bostadspolitiska förändringar ligger som ett raster över situationen idag.



Källa: Boverket, Försäkringskassan, SCB, Skatteverket och egna beräkningar.

Olika statliga subventioner till boende 2022, i miljarder. Notera att investeringsstödet togs bort 1 januari 2024. Källa och bild: Hyresgästföreningens faktabank hurvibor.se

Bostadspolitik eller bostadsmarknad?

Våra bostäder har alltmer kommodifierats, det vill säga de har blivit en vara på en marknad i stället för att vara en grundläggande förutsättning som alla har rätt till. Vi har därmed fått en kraftfull satsning på bostadsrätter, eftersom dessa har gett högre vinst för bygg- och bostadsföretagen. Samtidigt har markpriserna stigit kraftigt och även de blivit alltmer marknadsanpassade. Det har medfört att många små privata hyresvärdar har haft svårt att överleva och sålt ut sitt bestånd. Marknadsanpassningen av allmännyttan har haft samma effekt och över hela Sverige har allmännyttan tvingats att sälja bort delar av sitt bestånd för att kunna finansiera nyproduktion av bostäder. I storstäderna – och i synnerhet i Stockholmsområdet – har tiotusentals hyresbostäder ombildats till bostadsrätter. Dessutom har försäljning av kommunal mark blivit en viktig inkomstkälla för många kommuner för att finansiera en haltande välfärd. Sammantaget har allt detta lett till en omfattande förmögenhetsomfördelning från det allmänt ägda (i form av hyresrätter och kommuners markinnehav) till det privat ägda (i form av bostadsrätter och privata fastigheter).

Låneräntorna under lång tid har varit mycket låga och bankerna har varit oerhört intresserade att låna pengar ut till köp av bostäder. Detta har dels medfört att Sverige idag är ett av de länder i världen som har högst belånade hushåll, dels att priserna på bostäder har fyra- till femfaldigats de senaste 25 åren. Nyproduktionskostnaderna för bostäder har varit betydligt högre i Sverige de senaste 20 åren än den faktiska kostnadsutvecklingen, i snitt mer än dubbelt så hög. Under 2023 skedde en drastisk förändring i och med att räntorna steg kraftigt kopplat till en allmän ekonomisk osäkerhet. Bostadsbyggandet avstannade nästan helt under året och detta ser ut att hålla i sig framöver. Sverige står nu med en bostadsmarknad

inriktad på höga produktionskostnader, höga priser och stora vinster och därmed ett system för bostadsförsörjning som inte längre förmår att producera några bostäder och i synnerhet inte något boende för ekonomiskt utsatta grupper.

Har någon ansvar för bostadspolitiken?

Den svenska bostadspolitiken har gått från att vara ett statligt och nationellt åliggande till en diffus situation där ansvaret är otydligt. Enligt bostadsförsörjningslagen har kommunerna huvudansvaret för bostadsförsörjningen och för att alla ska ha tillgång till en god bostad genom att genomföra lämpliga åtgärder. Alltmer av bostadsförsörjningen har alltså flyttats över till lokal kommunal nivå men utan att det skapas praktiska möjligheter för kommunerna att möta ett sådant uppdrag. Många kommuner har därför överlåtit hela ansvaret till marknadsaktörerna i stället för att ha en egen vision och ett långsiktigt arbetssätt till gagn för alla kommuninvånare. Bostadspolitiken är idag offer för kortsiktiga politiska och ekonomiska ställningstaganden, i stället för att vara den långsiktiga politik den behöver vara. Antalet byggda bostäder, snarare än vilka bostäder som byggs, har blivit det som styr planarbetet och markanvisningsprocesserna.

Samtidigt ser vi också en ökande ojämlikhet i hur ekonomiska resurser fördelas över landet och mellan kommunerna. Det har uppstått en utbredd stagnation genom att bostadspolitiken, i stället för att ge samma förutsättningar för boende i hela landet, alltmer gått mot en urban norm. Idag ligger fokus på täta betalningsstarka miljöer vilket leder till en systematisk marginalisering av betalningssvaga och/eller glesa miljöer. Landsbygdens behov av samhällsutveckling och behov av olika bostadsformer blir alltmer lämnad därhän då den är småskalig, varierad och inte ger samma ekonomiska avkastning på kort sikt. Det



En dåligt fungerande bostadspolitik är inget nytt; affisch från 1946. Bild: Stockholms stad, Stockholms stadsbyggnadskontor, Public domain, via Wikimedia Commons

samma gäller miljonprogramsområdena i våra städer, som nu efter 50 år med eftersatt underhåll har stora renoveringsbehov. Eftersom det oftast inte finns pengar avsatta från 50 års hyresinbetalningar för renoveringarna sker det ofta en 'överrenovering' av dessa bostäder, så att fastighetsägarna ska kunna höja hyrorna med 30 – 60 % och på så sätt ändå gå med vinst. I ett debattinlägg i Svenska Dagbladet skrev 21 svenska forskare om risken för 'renovräkningar': "Enligt den svenska bruksvärdesmodellen berättigar standardhöjande åtgärder till hyreshöjningar, vilka sällan står i proportion till den faktiska kostnaden. (...) Här har internationella fastighetsbolag upptäckt en möjlighet att göra betydande vinster på kort tid. (...) Vi vill understryka att också allmännyttans hyreshöjningar (...) kan ha en katastrofal effekt för de fattigaste delarna av befolkningen. (...) Vi vill alltså uppmärksamma att rådande lagstiftning och praxis medger en utveckling som (...) riskerar att 'renovera bort' hela beståndet av lägenheter med överkomliga hyror."

En märklig paradox i sammanhanget är att de som drabbas mest av bostadsbristen är de grupper som bostadsförsörjningen egentligen syftar till att skydda, det vill säga de betalningssvaga hushållen. Dessa får svårast att komma in på bostadsmarknaden överhuvudtaget, får svårt att byta till en annan större eller mindre bostad i beståndet eftersom rörligheten på bostadsmarknaden blir dålig, och tvingas dessutom betala ett högt pris även för dålig kvalitet eftersom oseriösa fastighetsägare kan utnyttja situationen. Martin Granders publikation 'Den kommunala allmännyttan – fyra motsägelser och vägval för framtidens allmännytta' tar upp problemet med att de nya hyresrätter som byggs blir väldigt dyra och att många hyresrätter ombildas till bostadsrätter. Dessa samtidiga processer gör att antalet billiga bostäder hela tiden blir färre. Även om antalet hyresrätter skulle vara detsamma över tid så får grupper med relativt låg inkomst därmed en allt högre tröskel till ekonomiskt överkomliga hyresrätter. Till detta kommer att hyresrätter (både privatägda och allmännyttiga) faktiskt

minskar som andel av bostadsbeståndet, medan antalet bostadsrätter ökar. Även om många allmännyttor har sänkt inkomstkraven så accepterar många inte försörjningsstöd som inkomst och dessutom varierar möjligheten mellan landets olika allmännyttor för hushåll med låg köpkraft att få en hyresrätt.

Att analysera bostadsmarknaden

Varje år genomförs en årlig bostadsmarknadsanalys, där alla kommuner svarar på en bostadsmarknadsenkät, länsstyrelserna tar fram regionala bostadsmarknadsanalyser och Boverket sammanställer det hela i en nationell analys. Analysen är grunden till att få grepp om behovet av bostäder och är ett av de viktigaste nationella underlagen för olika statliga utredningar om bostäder, liksom för den årliga budgetpropositionen. I regel sammanställer länsstyrelserna enbart kommunernas uppgifter trots att tanken är att de ska genomföra en självständig analys för respektive region.

I bostadsmarknadsenkäten för 2022 anger 230 kommuner att de har brist i sin centralort medan enbart 149 kommuner anser att det finns brist i resten av kommunen, och att trenden från tidigare år är en minskad bostadsbrist i centralorterna. Kommunernas bild av bostadsförsörjning på landsbygden är dock begränsad, eftersom prognosmetoderna på både nationell som kommunal nivå ofta är inriktade på tillväxtmiljöer, där både befolkningen och bostadsmarknaden ökar. De tar inte greppet över en mer heltäckande bostadsförsörjning, där människors behov av bostad förändras utifrån en mängd andra orsaker än tillväxt.

Det finns det många paralleller att dra mellan de bostadspolitiska utmaningarna i städernas utsatta områden och på landsbygden, där

i båda fallen många av de som har behov av bostäder har relativt begränsade ekonomiska resurser, betydligt lägre än medelinkomstnivån i Sverige. I städerna finns det framför allt ett ouppfyllt behov av stora, prisvärda bostäder för barnrika familjer och just denna typ av lägenheter minskar kontinuerligt i antal genom utförsäljningen av allmännyttan i de utsatta områdena. Det finns även ett stort behov av bra och prisvärda bostäder för unga och äldre. Politikens fokus på antal byggda bostäder under många år i stället för att strategiskt satsa på de målgrupper som står långt från bostadsmarknaden, har gjort att det trots ökat byggande finns allt färre bostäder för de grupper som allra mest behöver stöd att hitta en bostad.

Ska hela Sverige leva?

När den partipolitiskt obundna organisationen Hela Sverige ska leva granskade bostadsmarknadsanalysen fann de att de flesta kommuner och län inte ser behovet av bostäder utanför centralorterna. Detta i en tid då befolkningen i Sverige 2021 enligt SCB ökade i 19 av 21 län och i 205 av 290 kommuner och utflyttningen från de tre största kommunerna var över 70 000 invånare. Detta är den bredaste befolkningsförändringen i Sverige på 40 år samtidigt som det under en följd av år har byggts alldeles för få bostäder. För tre år sedan beskrev Hela Sverige ska leva att det fanns ett akut behov av 30-50 000 bostäder i 3 000 mindre samhällen runt om i Sverige, 10-50 bostäder per ort. De beskriver hur behovet 2022 har ökat till 50-70 000 bostäder.

Tidigare hade landets kommuner ett direkt inflytande över bostadsproduktionen, dels genom markanvisningar och dels genom kommunens Allmännytta. På så sätt kunde kommunen påverka vad som byggdes, var det byggdes och vilken typ av bostäder som skulle produceras. Detta skedde i regel genom politiska beslut och



ägardirektiv. När bostadsförsörjningens nu till stor del fungerar utifrån marknadens villkor så har såväl Boverket som kommunerna svårt att tackla hela bostadsbehovet. Analysarbete saknas ofta kring de behov olika delar av kommunen har och samhällsplaneringen utgår alltmer från att städernas tillväxtområden, eller centralortens behov, är det samma som hela kommunens. Andra bostadsbehov underskattas och överlämnas till bostadsmarknaden att lösa, en marknad som inte existerar i alla stadsdelar eller i stora delar av landsbygden.

Det har också nästan blivit en norm att all nybyggnation på landsbygden och i de mindre orterna skall vara i form av småhus. Den nya regeringen skrev i sin budgetproposition 2022 att bristen på mark och småhus är det stora problemet, men en sådan problembild missar de faktiska utmaningarna. I många kommuner saknas en diskussion om hur de skall tillgodose hela kommunens bostadsbehov. Det ger idag en bild av att kommunerna har till stor del lämnat utsatta stadsdelar och landsbygden åt sitt öde.

Detta förstärks ytterligare genom att de flesta kommuner enbart utgår från befolkningsutvecklingen. Ytterst sällan beaktas förändringar i hushållens sammansättning och platsers förändrade behov. Men bostadsbehov handlar ofta om förändrade behov på en relativt begränsad geografisk yta. När bostadsmarknaden inte är i balans slår det hårdast mot de grupper som av olika skäl har en svag ställning och många hushåll på landsbygden har svårt att etablera sig på bostadsmarknaden. Det kan till exempel vara äldre som inte orkar bo kvar i sitt egna hem, personer med funktionsnedsättning som inte får sina bostadsbehov tillgodosedda, ungdomar som vill flytta hemifrån eller nyanlända. Här finns flera exempel på hur idéburna initiativ och byggemskaper har skapat bostäder för äldre, exempelvis Häradsbygden AB (svb) som tog över Härlundagården från kommunen och där skapat ett seniorboende där de äldre själva väljer vilka tjänster de behöver hjälp med.

Mäklarsamfundet beskriver att det finns cirka 250 000 småhus på den svenska landsbygden där äldre människor bor idag och stora delar av detta bostadsbestånd har bristande tillgänglighet för personer med nedsatt rörlighet. Många av dem skulle redan idag vilja lämna dessa småhus för ett mer ändamålsenligt boende, en potentiell resurs som skulle frigöra många småhus för andra bostadssökande om de äldre bara skulle kunna finna det nya boendet som nu saknas i närmiljön. Utöver att det ofta är svårt att hitta en bostad som passar ens behov när man blir äldre, är det även svårt att hitta en bostad om man flyttar isär. För att vårda de samhällsinvesteringar som finns och öka robustheten behöver bostadspolitiken på landsbygden snarare fokusera på:

- Ändamålsenligt boende för ett ökande antal äldre så att de kan bo kvar i närområdet
- Små bostäder för ungdomar som vill flytta hemifrån
- Hyreslägenheter i små flerbostadshus för barnfamiljer, ensamstående och nyanlända
- Gemenskapsboende och moderna ekobyar

Kommunernas verktyg i bostadsförsörjningen

Bostadsförsörjningslagen ändrades under 2022 och föreskriver nu bland annat att kommuner ska analysera vilka de bostadsbehov är som den lokala bostadsmarknaden inte tillgodoser. Boverkets nya handbok om planering för bostadsförsörjningen visar på vägar att hantera hela bredden av invånarnas bostadsbehov, det vill säga inte bara den efterfrågan som är synlig på bostadsmarknaden utan även för dem som till exempel har svårt att ha råd med marknadsdrivet boende. Handboken lyfter hur olika processer och verktyg kan användas av kommunerna, där några av de viktigaste är en utvecklad roll för allmännyttiga bostadsföretag, markanvisningar och markprissättning som strategiska instrument, detaljplaner som aktivt möter det faktiska bostadsbehovet, samt stöd till alternativa sätt att bygga och bo (som till exempel bygg- och bostadsgemenskaper) vilka kan möta bostadsbehoven hos specifika grupper. Kommunernas bostadspolitik behöver alltså ta fram riktlinjer för hur deras bostadsförsörjningsprogram ska fungera som kraftfulla redskap för att tillgodose allas behov av bostad bortom den marknadsdrivna bostadsförsörjningen.

Att blanda upplåtelseformer

Idag är det ofta ett överskott på bostäder med äganderätt och bostadsrätt i Sverige, medan en majoritet av alla kommuner har brist på hyresbostäder, särskilt sådana med överkomliga hyror. Försäljning och omvandling av hyresrätter till ägda bostäder bör därför motverkas. Om fler hyresrätter dessutom byggs i områden där ägda bostäder dominerar ökar utbudet samtidigt som boendesegregationen minskar. Utifrån kommunens riktlinjer för bostadsförsörjningen kan kommunens detaljplanering ange hur många och hur stora lägenheterna ska

vara i en byggnad för att på bästa sätt åstadkomma bostäder för alla invånare, till exempel om det finns särskilda behov av många små lägenheter. Kommunen kan också fastställa om det ska finnas en viss andel kollektivboende. Däremot kan detaljplanen inte reglera upplåtelseformen, till exempel bostadsrätt eller hyresrätt men detta kan ställas som villkor vid markanvisningar.

I England har staten stöttat startargrupper som verkat för bygg- och bogemenskaper i områden med många 'andrabostäder', det vill säga områden där sommarboende och andra har tagit över genom att betala höga priser och där kommunens egna invånare har svårt att hitta överkomliga bostäder. Sådana startargrupper med inriktning på lokala behov har fått bidrag för att kunna nå fram till bygglov och byggstart. I Sverige kan särskilt kooperativ hyresrätt bidra till att lokala boende får fler möjligheter. Att utveckla de så kallade miljonprogramsområdena med olika former av idéburet och användardrivet byggande kan vara en väg att skapa integration i utsatta områden och även ge ett högre kvarboende. Gården i Uppsala eller Röda Oasen i Malmö är exempel på byggemenskaper som aktivt arbetat med att kombinera bostadsrätt och hyresrätt.



SPADÄRNA I LUFTEN FÖR BYGG- OCH BOGEMENSKAPEN GÅRDEN I UPPSALA | FOTO: STAFFAN SCHARTNER

Att omvandla (tomma) lokaler till bostäder

Att bygga allting nytt är inte en rimlig väg nu när klimatomställningen är en realitet. I stället behöver vi identifiera hur redan byggda hus kan användas på nya sätt och för lokala behov. I Danmark gav den dåvarande Boligministeriet för några år sedan ut en handbok för hur outnyttjade lokaler och byggnader skulle kunna omvandlas till bygg- och bogemenskaper i samarbete med startargrupper. Ett svenskt exempel på omvandling av en före detta skola till bostäder är Hambo i Hammenhög.

De boendes gemensamma lokaler

Den enskilda bostaden är inte allt. De boende behöver också gemensamma utrymmen, ute och inne, som de har förfoganderätt över och kan använda tillsammans. Idag är gemensamma lokaler för mötesplatser och lokala behov en bristvara. Behovet av sådana mötesplatser kommer förmodligen dessutom att öka när vi måste ställa om till en cirkulär ekonomi, minska resandet och öka lokalt samarbete och engagemang. Sådana lokaler behöver säkras redan i kommunala program och planer, liksom vid finansiering, vid nybyggande men också i befintliga områden.

Idag finns det många regler som försvårar detta som måste undanröjas. Gemensamma lokaler ingår exempelvis inte när Boverket beräknar behovet av krediter för nybyggnation. Gemensamma lokaler kan betraktas som samlingslokaler och drabbas då av hårdare krav. Ett grundläggande krav är att gemensamma lokaler kopplade till en grupp



EGNAHÄMSFABRIKEN TJÖRN 1 FOTO: JENNY STENBERG

bostäder ska kunna betraktas som bostadsyta i stället för samlingslokal eller bostadsrättslokal och fördelas på enskilda lägenheter i dessas hyreskontrakt. Då räknas också hyran för lokalerna in när bostadsbidrag och bostadstillägg ska beräknas. Om de gemensamma lokalerna fördelas och skrivs in i hyreskontraktet kan en enskild få bostadsanpassningsbidrag också till anpassning av de gemensamma lokalerna.

En förebild är Stockholms Kooperativa Bostadsförening (SKB), som alltid byggt kvarterslokaler ända sedan starten för mer än hundra år sedan. Det finns dessutom alltid ett kvartersråd som har ansvar för användningen av lokalerna. En annan möjlighet, som använts av Gårdstensbostäder i Göteborg, är att avsätta en lägenhet i bottenvåningen till gemensamma lokaler. Fler innovativa sätt att skapa nya, lokalt anpassade gemensamma rum behöver testas.

Idag är gemensamma lokaler
för mötesplatser och lokala
behov en bristvara

Här hittar du mer

Läs mer om propositionen 'Politik för gestaltad livsmiljö' på [den här länken](#) [10]

Läs mer om Agenda 2030 på <https://www.regeringen.se/regeringspolitik/globala-malen-och-agenda-2030/>

Läs mer om bostadsbyggandets subventioner på <https://hurvibor.se/avdrag-bidrag/subventioner/>

Läs mer om bostadsförsörjningslagen på [den här länken](#) [11]

Läs debattinlägget om renoveringar på <https://www.svd.se/a/y4yMig/forskare-renoveringar-ar-en-tickande-social-bomb>

Läs mer i Martin Granders rapport på [den här länken](#) [12] och i [den här rapporten](#) [13] om allmännyttan och jämlikheten

Läs mer om bostadsmarknadsanalysen på <https://www.boverket.se/sv/samhallsplanering/bostadsmarknad/>

Läs mer i Boverkets [handbok om planering för bostadsförsörjningen](#) [14]

Läs mer hos Boverket [om bostadsbehov som inte tillgodoses på marknadens villkor](#) [15]

Läs mer i Boverkets rapport [Mått på bostadsbristen](#) [16]

Läs mer om de [verktyg kommuner har för sin bostadsförsörjning](#) [17]

Hitta rapporter, guider och förslag kring kommunernas möjligheter på www.divcity.se/new-page-3

Läs mer om Hela Sverige ska leva på <https://www.helasverige.se>

Läs mer i boken [Bygg smart på landsbygden](#) [18]

Läs mer om Härlundagården på <https://haradsback.se/harlundagarden-2/>

Läs mer om Gården på <https://byggemenskapgarden.com/>



Läs mer om byggemenskapen Röda Oasen på <https://kollektivhusetrodaoasen.com/>

Läs mer om byggemenskapen Hambo på <https://www.hambo.one/>

Läs mer om Stockholms Kooperativa Bostadsförening på <https://www.skb.org>

Läs den danska Boligministeriets handbok på [den här länken](#) [19]

Läs mer om Gårdstensbostäder på <https://gardstensbostader.se>

• ETT EXEMPEL •

Wiens bostadspolitik

Staden Wien har i mer än hundra år satsat på bostäder för alla grupper av invånare i alla olika stadsdelar och det finns idag en fortsatt politisk vilja att satsa på en social bostadspolitik. Resultatet är att Wien idag är en stad med ovanligt lite segregation.

En stor del av Wienmodellen – cirka 25% av hela bostadsbeståndet – utgörs av kommunala subventionerade hyreslägenheter. Kooperativa hyreslägenheter byggda av allmännyttiga byggföreningar står för ytterligare cirka 20%. Allmännyttiga byggföreningar – många i form av kooperativ – bedriver bostadsbyggande genom samarbetsavtal med Wiens kommun och är alltså lika viktiga som de kommunala bostäderna. Jämfört med marknadsdrivna bygg- och bostadsföretag i Österrike är avskrivningstiden på wienmodellens byggnader mycket längre och finansieringskostnaderna är mycket låga.

Över 80 % av stadens invånare har möjlighet att flytta in en subventionerad bostad till en i förväg känd hyra och detta inom några månader. Eftersom gränsen för vilken inkomst man kan ha för att bo i en subventionerad lägenhet är hög, kan så många av invånarna bo i denna typ av bostäder. Till skillnad mot hur 'social housing' fungerar i många länder kan dessutom Wienborna behålla en subventionerad lägenhet oavsett om deras inkomster ökar, och hyran höjs inte heller om hushållets inkomst stiger. Det finns inte heller någon nedre inkomstgräns för att få flytta in i en kommunalt lägenhet. Sammantaget gör detta hyreslägenheterna mycket attraktiva, vilket ytterligare motverkar boendesegregationen.



Köket i Wohnprojekt Wien, en bogemenskap inflyttad 2014. Det första av de projekt i Wien som har kommit till genom stadens egen modell att fördela mark till bygg- och bogemenskaper efter kvalitet i stället för pris. I stadsdelen Nordbahnhof finns flera liknande projekt. Totalt har 35 projekt kommit till mellan 2009 och 2023 och tio ytterligare håller på att byggas. Foto: Kerstin Kärnekull

Över 80% av Wiens invånare har möjlighet att flytta in en subventionerad bostad till en i förväg känd hyra och detta inom några månader



Staden, som också är en förbundsstat, har en särskild skatt som går till att bygga och förvalta bostäder med långsiktigt låga kostnader. En av hörnstenarna är stadens strategiska markpolitik med *Wohnfonds Wien*, en fond för långsiktiga markköp och markutveckling (se också avsnittet om 'Markens betydelse'). Marken säljs sedan vidare för bostadsändamål till både kommunen och till allmännyttiga byggföreningar. Både subventioner och mark att bygga på fördelas utifrån hur väl de sökande uppfyller de fyra 'pelarna' social hållbarhet, estetik, kostnadseffektivitet och ekologisk hållbarhet.

I jämförelse är köerna till bostäder med rimliga boendekostnader långa i Sverige och det kan ta många år att få en sådan bostad, om den ens finns. I Sverige har vi inte heller något subventionerat boende, utan förlitar oss till bostadsbidrag och frågan om 'social housing' är infekterad. Att som i Wien ha ett subventionerat boende med hög inkomstgräns skulle kunna vara ett sätt att skapa goda bostäder för många men sådant kräver en stark och långsiktig politisk vilja, något vi sällan ser i Sverige.

Läs mer i den här [rapporten om Wien-modellen](#) [20]

Gleis 21 är en bygg- och bogemenskap i den nya stadsdelen Sonnwendviertel intill Wiens huvudbangård. I området finns 7-8 bygg- och bogemenskaper, alla tillkomna enligt stadens egen upphandlingsmodell. Bottenvåningen hyser lokaler som kan användas av de boende men också av kringboende i stadsdelen. Projektet har belönats med en rad priser. Foto: Kerstin Kärnekull





Systemen för bostadsfinansiering

Bostadsfinansieringen för ekonomiskt utsatta grupper har alltid inneburit utmaningar. Kärnfrågan är hur man kan få ned bostadskostnaderna men ändå behålla goda boendeförhållanden. Här har bygg- och bogemenskaper visat sig vara ett av svaren på den frågan. Det finns många europeiska exempel på hur bygg-/bogemenskaper har skapat prisöverkomliga och goda bostäder utifrån en stabil finansiering.

Bygg- och bogemenskaper har visat sin potential också i Sverige men här finns många utmaningar och strukturella hinder för idéburet och användardrivet byggande inom de svenska systemen för bostadsfinansiering:

- Bankerna saknar ofta både kunskap och vilja att låna ut pengar till rimliga villkor.
- Boverkets kreditgarantier täcker inte de verkliga byggkostnaderna på det sätt som är tänkt.
- Det statliga investeringsstödet för billiga hyresbostäder har avvecklats.
- Endast ett fåtal kommuner stöttar bygg-/bogemenskaper med kommunal borgen.

Sammantaget bidrar detta till att Sverige blir kvar i en situation där ekonomiskt utsatta grupper får betala mest för sitt boende, och för ett boende som dessutom ofta har låg kvalitet.

Kärnfrågan måste adresseras först!

I många europeiska länder är idéburet och användardrivet byggande och boende en väl fungerande form för försörjningen av prisöverkomliga och goda bostäder. Men för att det ska fungera också i Sverige behövs nya lösningar som antingen korrigerar eller motverkar de strukturella finansieringshinder som är beskrivna ovan, det vill säga bristerna kopplade till bland annat banklån, kreditgarantier, investeringsstöd och kommunal borgen. Kärnfrågan är hur en fungerande bostadsfinansiering för ekonomiskt utsatta grupper kan skapas, där själva frågan är ganska lätt att greppa, men där lösningarna ändå kan vara mångfacetterade.

Banklån till rimliga villkor

I exempelvis Tyskland föredrar banker att låna ut till byggemaskaper då säkerheten uppfattas som bättre i sådana projekt. I Sverige finns inte denna erfarenhet ännu och finansmarknaden är oerfaren kring idéburet och användardrivet byggande. Beroende på syfte och förutsättningar kan det ibland behövas en kombination av associationsformer (se bilden på Bygg-/bodemaskapernas olika skeden). Det kan i vissa fall vara en fördel för finansieringen av byggemaskapen att använda bolagsformen aktiebolag med särskild vinstutdelningsbegränsning [AB (svb)]. Aktiebolag är en mer känd bolagsform för de svenska affärsbankerna jämfört med ekonomisk förening, där kunskapen hos bankerna ofta är låg. Här går de kooperativa medlemsbankerna före. De besitter här större kunskap, liksom en vilja att främja samhällsnytta, vilket har möjliggjort finansiering för flera byggemaskaper, inklusive ekonomiska föreningar.

Än så länge saknas dock en lösning för att banker ska ha tillräcklig säkerhet, och därmed kunna bevilja lån till den upplåtelseinsats som kooperativa hyresrättsföreningar kan behöva ta in från sina medlemmar för att få ihop finansieringen. Upplåtelseinsatsen liknar insatsen i en bostadsrättsförening, som även den är en form av ekonomisk förening där medlemmarna, via föreningen, äger huset tillsammans. I en bostadsrättsförening upplåter föreningen lägenheten till medlemmen med nyttjanderätt. I en kooperativ hyresrättsförening upplåter föreningen lägenheten som hyresrätt, utan koppling till nyttjanderätten, vilket gör det svårare att använda lägenheten som säkerhet för ett banklån. Upplåtelseinsatserna i kooperativa hyresrättsföreningar var ursprungligen tänkta att vara relativt låga så att de inte skulle vara något större hinder för dem med mindre tillgång till sparat kapital. Ökade byggkostnader har dock bidragit till att upplåtelseinsatsen i flera byggemaskaper nu blivit så hög att det är svårt för hushåll att gå med om de inte redan har 400-700 000 kr i eget sparat kapital. Hogslätts Vänboende är dock ett exempel på att det går att hålla nere byggkostnaden och därmed även upplåtelseinsatsen.

Den statliga utredningen *Sänk tröskeln till en god bostad* gav flera intressanta förslag på hur bristerna i bostadsfinansieringen skulle kunna täckas upp. Ett av de viktigaste förslagen är sannolikt ett marknadskompletterande topplån för byggande på landsbygden. Rapporten *Att bygga billigt är dyrt* beskriver hur det i regel kostar lika mycket att bygga på landsbygden som i centralorten, men att belåningsvärdet på landsbygden oftast bedöms vara lägre än byggkostnaden. Detta leder till svårigheter att få lån eller att få lån till rimliga villkor. Rapporten föreslår att man sådana lägen låter den faktiska byggkostnaden vara lika med belåningsvärdet, för att efter tio år påbörja en nedskrivning mot marknadsvärdet. Dessutom kan man



Hur kan ni finansiera er byggemenskap?

Guide till finansiering av byggemenskapens 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 investerade medlemmar, 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 fasen, 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 liknande.
- ▶ 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-/förvaltningskede

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/bygga-bo
#byggabo



Illustrationen: Eva Persson Palmcrantz och Projektet Divercity

notera att även om de flesta byggemskaper finns på landsbygden så hjälper ju ett landsbygdslån inte att möjliggöra finansiering i städerna där det kan finnas liknande situationer.

Statligt stöd: kreditgarantier och investeringsstöd

Erfarenheten har visat att de i grunden generösa kreditgarantierna från Boverket inte används på ett sätt som skapar tillräcklig effekt. De täcker 90% av produktionskostnaden på pappret men i realiteten blir ofta Boverkets bedömning av kostnaden för låg, vilket gör det svårt att få tillräckligt stora lån och skapar nya finansieringströsklar för byggherren, exempelvis för en byggemskap. För bygg- och bogemenskaper är gemensamma lokaler lika viktiga för boendet som den privata bostadsytan och behöver hanteras på samma sätt ur ett finansieringsperspektiv. Tyvärr är Boverkets krav för att kreditgarantier ska kunna omfatta gemensamma lokaler inte alltid överensstämmande med en bygg- eller bogemenskaps behov och önskemål. Detta gör återigen att verktyget inte alltid fyller sitt syfte och finansieringen försvåras. Sammantaget finns behov av en översyn av utformningen och en utveckling av metodiken för bedömningen av ansökningar gällande anslagen av Boverkets kreditgarantier.

Det statliga investeringsstöd som infördes 2016 till stöd för byggande av hyresbostäder gjorde det möjligt att få ihop finansieringen vid byggande av hyresbostäder med rimliga hyror både i städer och på landsbygden. Det var särskilt effektivt i de län där länsstyrelserna var aktiva i frågan redan innan stödet kom och sedan arbetade proaktivt tillsammans med de sökande för att få snabb hantering av ansökningarna. Investeringsstödet fungerade mycket väl för idéburet,

användardrivet och prisöverkomligt byggande men har nu tagits bort. Att investeringsstödet slopades blev ett hårt slag för idéburet och användardrivet byggande i Sverige, där redan planerade projekt har tvingats avbrytas eller läggas på is tills dess att finansieringen kunnat lösas. Riksdag och Regering behöver se över möjligheterna till ett nytt investeringsstöd för hyresbostäder, om inte generellt så riktat till idéburet och användardrivet byggande. Syftet är att skapa förutsättningar för att möta de bostadsbehov och skapa de mervärden för samhället som andra aktörer har svårt att tillgodose, exempelvis bogemenskapers möjlighet att minska ensamhet och främja hälsa.

Kommunal Borgen

Kommunal borgen har visat sig avgörande för hur många användardrivna byggprojekt som har kunnat realiserats, men bara vissa kommuner ger borgen. En kommunal borgen sänker kostnaderna för lån kraftigt, särskilt i de tidiga skederna av en byggprocess. Nyköpings Kommun har tagit ett principbeslut om att idéburna aktörer som vill bygga hyreshus på landsbygden ska kunna få kommunal borgen. Anledningen är framgångsexemplet där lokalt ägda Kiladalens Utveckling AB (svb) som med hjälp av kommunal borgen lyckades uppföra 20 hyreslägenheter till relativt låg kostnad på orten Stavsjö, se också texten om hur 'Bostadsutveckling och lokal utveckling går hand i hand'.

Ett annat exempel är Hogslätts Vänboende i Tanums Kommun, där kommunen beslöt sig för att ändra en kommunal policy vilket möjliggjorde att föreningen kunde erhålla en kommunal borgen och därmed få lån i den lokala banken. Projektet har nu många i sin bostadskö och har uppfattats så positivt att kommunen har gett en



DET KOOPERATIVA BOSTADSPROJEKTET CIRERERS AV SOSTRE CÍVIC, BARCELONA | FOTO: SOSTRE CÍVIC

direktanvisning av mark till ett uppföljande projekt: Andreastorpets vänboende. Tyvärr är det nu betydligt svårare för Andreastorpet att få ihop finansieringen och rimliga hyror eftersom investeringsstödet för hyresbostäder inte längre finns kvar.

Många kommuner ger idag inte kommunal borgen med hänvisning till kommunallagen, men den kan uppenbarligen tolkas på olika sätt. Här skulle Sveriges kommuner och regioner (SKR) kunna utreda förutsättningarna och ge rekommendationer till landets kommuner, så att de känner trygghet i att ge kommunal borgen till idéburna byggherrar. Kanske kan man inspireras av upplägget som Sostre Cívica i Barcelona har tagit fram i samarbete med kommunen. I stället för att kommunen ställer ut en direkt borgen skrivs ett avtal där kommunen garanterar att gå in efter X antal månader i det fall kooperativet inte skulle klara att betala sina åtaganden till banken. Detta är ett sätt att komma runt EU-lagstiftning där borgen kan anses gynna ett visst företag och därmed snedvrider konkurrensen.

Bygg- och boendekostnader

I Sverige är nybyggnation mycket dyrt, både gällande arbetskostnader och byggmaterialkostnader. Sedan början av 2021 har SCB:s byggkostnadsindex för flerbostadshus stigit med ca 30%. Ökningen under 2023 bestod till största delen av byggherrens kostnader, som i sin tur framför allt påverkades av ökade räntekostnader. Än mer har markpriset ökat. I en rapport från 2023 uppmärksammade allmännyttan att markpriset på två decennier har ökat 3 gånger mer än byggpriset. När privatpersoner som ska bo i en fastighet är med och ställer krav på hyresnivåer och byggprocessen, och i vissa fall är med och äger den fastighet där de också hyr sin bostad, så finns det exempel som visar att det kan gå att genomföra byggprojekt till en lägre kostnad.

Dessutom saknas de vinstkrav som annars ytterligare driver upp priset på bostäder. Kraftigt ökade markpriser och byggkostnader, särskilt vad gäller byggmaterial och räntekostnad, gör det dock svårt även för byggemskaper att bygga bostäder med låg insats och hyra, trots egna arbetsinsatser.

Tillsammanslösningar kan hjälpa de boende att sänka boendekostnaderna och sådana metoder blir extra effektiva om tomtmarken inte behöver köpas direkt utan kan upplåtas med tomträtt från kommunen. Det finns flera bygg- och bostadsprojekt, som t ex Hogslätts vänboende i Gerlesborg, Lagnö-bo utanför Trosa eller hyresbostäderna i Stavsjö, där de boende har bidragit till att sänka kostnaderna genom ideellt arbete och ibland också deltagit i själva byggandet. Tidsbanker, som används i vissa andra länder, kan organisera tillsammansarbetet men där skapar dagens momsregler trösklar. Den egna arbetsinsatsen kan dessutom ses som en del av det topplån man annars behöver ta. Utifrån ett samhällsperspektiv hade det också varit bra att utveckla tillsammansbyggandet så att det skapas fler lokala jobb, till exempel både jobb och utbildning för nyanlända och andra utsatta grupper.



Svartlamon i Trondheim, Norge visar att återbruk av byggnadsmateriel kan sänka kostnaderna avsevärt. Att bygga litet är ett annat sätt att få ner kostnaderna, småhusbyar och *Tiny Houses* på hjul, som exempelvis görs både på Egnahemsfabriken på Tjörn och i Grobund i Danmark. Denna typ av byggande definieras enligt Boverket dock inte som byggemenskap även om det kan drivas i förening och man ofta har många gemensamma ytor.

Processerna för hyressättningen kan vara en annan utmaning. Idag sätts hyrorna inte förrän strax innan inflyttningen och de så kallade presumtionshyrorna blir dessutom ofta högre än vad som sagts preliminärt. Att inte veta vilken boendekostnad man får är ett problem för alla, men ett än större problem för bygg- och bogemenskaper och särskilt för grupper med låga inkomster. Det har bidragit till att många tvingats hoppat av i sena skeden och människor som engagerat sig och medverkat till att forma ett projekt till slut inte kan flytta in. I Wien finns en modell där hyrorna är bestämda i förväg, och en liknande modell behövs i Sverige för att öka säkerheten för byggemenskapernas genomförande och för de blivande boende.

Nytänkande inom användardrivet och idéburet byggande

Impact investments (påverkansinvesteringar), *crowdfunding* (folkfinansiering), borgenärsringar och kreditgarantier via aktörer som Mikrofonden (som är den sociala ekonomins egen kreditgarantiförening) är andra intressanta utvecklingsmöjligheter för att möjliggöra finansiering till nya former av bostadsbyggande. I finanssektorn finns ett intresse av investeringar som påverkar den sociala och miljömässiga utvecklingen i en positiv riktning men som ändå ger ekonomisk avkastning. En stödstruktur för matchmaking

mellan investerare som vill uppnå sociala påverkans effekter och idéburna bostadsaktörer är en intressant tanke. En parallell idé är att växla upp Mikrofondens kapacitet eller komplettera genom att inrätta större samhällsfonder för att finansiera idéburet och användardrivet byggande. Här finns exemplet Realdania i Danmark som är en dansk allmännyttig förening med ett fondkapital på ungefär 25,6 miljarder danska kronor 2022. Avkastning används för olika projekt som främjar livskvalitet i fysisk miljö. En liten men viktig del har varit utvecklingssatsningar på bygg- och bogemenskaper, särskilt *seniorbofællesskaber* (bogemenskaper för seniorer).

Crowdfunding i modern mening innebär ofta att finansiärer använder en digital plattform för att investera i olika företag som marknadsför sig och söker finansiering. Ofta handlar det om att få många att satsa en mindre eller större summa och tillsammans komma upp i den finansiering som behövs. I Sverige finns Kameo och Tessin som erbjuder varsin sådan digital plattform för fastighetsprojekt, men utan några bostadssociala syften.

En annan aktör är ETC Bygg, ett aktiebolag som bygger på crowdfunding för att bygga prisöverkomliga bostäder, som sedan upplåts som hyresrätter. Genom sina tidningsprenumeranter har de hittat en målgrupp av investerare som är beredda att sätta in pengar till en så låg avkastning som 2%. Säkerhet ges i form av b-aktier i ETC Bygg. Det finns även möjlighet att gå in med mer kortsiktiga byggglån med lite högre ränta (4% år 2022) tänkta att ersätta bankers byggkreditiv för ett särskilt byggprojekt. ETC Bygg erbjuder också större investerare en lösning med pantbrev och rörlig ränta. Banker kommer sedan in i byggprojekten enbart för slutfinansieringen av husen, det vill säga när finansieringen läggs om till långsiktiga bottenlån/topplån. År 2022 hade ETC Bygg totalt samlat in 167 miljoner kronor och under åren av verksamhet byggt fem hyreshus.

Många byggemskaper genomförs genom att medlemmar och ibland även en vidare krets bidrar till finansieringen på olika sätt, exempelvis genom att medlemmar som sålt en tidigare bostad går in med kortfristiga lån som komplement till banklån. Det finns också exempel på byggemskaper som byggt lokaler som behövts i bygden. Ett nyligt exempel är Mötesplats Stöcke utanför Umeå, som genom en kombination av bidrag, projektmedel, samt riskvilligt och filantropiskt kapital fick ihop 50 miljoner kronor till ett allaktivitetshus som också gav tillgång till lokal service. Det saknas dock troligen exempel på byggemskaper i Sverige som använt någon form av crowdfunding-plattform men är en intressant möjlighet att utforska vidare. Mikrofonden Sverige har tillsammans med Coompanion kikat på möjligheten att skapa en plattform för crowdfunding för den idéburna sektorn, där byggemskaper ingår, men finansiell verksamhet är komplext och i formaliserad form krävs tillstånd. En tröskel är också finansinspektionens registreringsavgifter som uppgår till flera hundratusen kronor.

En idé som i enklare form använts av kooperativa banker och som skulle kunna vara en möjlighet inom den svenska byggemskapsrörelsen är att skapa borgenärsringar. Modellen innebär att färdigställda äldre byggemskaper och andra idéburna bostadsaktörer skulle använda sina fastighetsvärden som borgen för nya byggemskapsprojekt. En inspiration till idén är Mietshäuser Syndikat som är delägare i cirka 130 hyresfastigheter över hela Tyskland. Syndikatet äger minst 50% av aktierna per anslutet bostadsbolag och står som garant för att de inte kan säljas. En mindre extraavgift på hyrorna och möjligheten att nyttja ökade fastighetsvärden som borgen för nya lån går löpande till att främja kvalitet och tillskapandet av nya hyresbostäder. För att förverkliga idén i Sverige krävs ett mobiliseringsarbete bland samtliga idéburna bostadsaktörer

för att bygga ett nätverk av intressenter. Troligen behöver en ny organisation startas för ändamålet men det kan också tänkas att någon befintlig aktör kan organisera en sådan borgenärsring, till exempel Mikrofonden eller Ekobanken.

Försöksområden med regulatorisk frihet

Det ligger stora möjligheter i att testa ovanstående modeller i olika slags pilotverksamheter där idéburna användargrupper får bygga på försöksområden med större regulatorisk frihet. Det gäller både själva byggandet och formerna för markupplåtelsen. Här är Svartlamon i Trondheim återigen ett intressant exempel att lära av.

Utifrån ett
samhällsperspektiv hade
det varit bra att utveckla
tillsammansbyggandet så att
det skapas fler lokala jobb,
till exempel både jobb och
utbildning för nyanlända och
andra utsatta grupper

Här hittar du mer

Läs den statliga utredningen Sänk tröskeln till en god bostad [SOU 2022:14](#) [21]

Läs mer om finansiering av bygg- och bostadsföreningar på www.coompanion.se/byggabo

Läs mer om Boverkets kreditgarantier på [den här länken](#) [22]

Hitta rapporter, guider och förslag kring finansiering på www.divcity.se/new-page-3

Läs mer om aktieförbund med särskild vinstutdelningsbegränsning hos [Bolagsverket](#) [23]

Läs mer om Hogslätts Vänboende på <https://hogslattsvanbo.se>

Läs mer i rapporten [Att bygga billigt är dyrt](#) [24]

Läs mer om Kiladalens Utveckling AB (svb) på <https://www.kuab.eu>

Läs mer om Andreastorpet på <https://andreastorpet.se>

Läs mer om Sostre Civic på <https://sostrecivic.coop/en/>

Läs mer om markprisökningar på [den här länken](#) [25]

Läs mer om Lagnö Bo på <https://lagnobo.wordpress.com>

Läs om Svartlamon i Trondheim, Norge på <https://svartlamon.org> eller i en [rapport på svenska](#) [26]

Läs mer om Egnahemsfabriken på www.egnahemsfabriken.se

Läs mer om Grobund på <https://www.grobund.org>

Läs mer om Realdania på <https://realdania.dk>

Läs mer om Mikrofonden på <https://mikrofonden.se>

Läs mer om Kameo på <https://www.kameo.se>



EGNAHEMSFABRIKEN
FOTO: J. LITENBERG

Läs mer om Tessin på <https://tessin.com/sv/>

Läs mer om ETC Bygg [här](#) och på <https://etcbygg.se/spara-direkt-i-vara-hus/>

Läs mer om Mötesplats Stöcke på <https://motesplatsstocke.se>

Läs mer om Coompanion på <https://coompanion.se>

Läs mer om Mietshäuser Syndikat på <https://www.syndikat.org/en/>

Läs mer om Ekobanken på <https://www.ekobanken.se>

• ETT EXEMPEL •

HamBo i Hammenhög

HamBo bildades på en konstituerande föreningsstämma på bokkaféet i Hammenhög den 17 mars 2018 av fjorton personer som var intresserade av att köpa och bygga om den före detta lantmannaskolan i Hammenhög till en bostadsförening. På stämman fastställdes stadgarna. HamBo lade ett bud på Lantmannaskolan, som under 2016-2017 fungerat som flyktingförläggning och därefter stått tom. Ett köpekontrakt skrevs under den 23 april 2018 och föreningen fick tillträde till fastigheten omgående.

När de påbörjade projektet hade de fått information om att man kan få låna upp till 60 procent av köpeskillingen på bank. Det visade sig senare att det tyvärr inte gällde ekonomiska föreningar (som en kooperativ hyresrättsförening är en variant av). Det blev en alltmer nervös jakt på pengar, där 4,3 miljoner kronor plus lagfartsavgift behövdes. Det blev en kamp mot målnöret den 2 juli. De klarade det med ett nödropp, dels genom att flytta fram dagen för tillträdet till den 5 juli, dels genom många personers crowdfunding, del genom att ett par personer i styrelsen tog stora privata lån.



PLATS FÖR UMGÄNGE | HAMBO | FOTO: TINNA HARLING



HAMBO KOOPERATIVA HYRESRÄTTSFÖRENING | FOTO: TINNA HARLING

Men från den 5 juli 2018 äger föreningen den före detta lantmannaskolan! Den 1 augusti 2021 blev ombyggnaden godkänd och de boende kunde börja inflyttningen. Hambo består av 14 kooperativa hyresrätter och har totalt 18 boende, samt tre rum för uthyrning. Hyran är 5 800 kronor för en normalstor lägenhet och insatsen är 430 000 kronor per lägenhet. De boende har tillgång till keramikverkstad, hobbyrum, två stora rum för umgänge, två mindre kök samt ett stort restaurangkök i nedervåningen. Man behöver vara över 55 år för att få bo här men de flesta är betydligt äldre än så. De boende delar även på en stor trädgård, där de har gemensam grönsaksodling och privata odlingslådor och där ett växthus planeras. De boende har självförvaltning och fattar alla beslut gemensamt.



Markens betydelse

Tillgången till mark till en överkomlig kostnad är en viktig utmaningarna i samband med användardrivet och idéburet byggande för och med ekonomiskt utsatta grupper. Enligt SCB utgör markpriset 10-25% av den totala produktionskostnaden och markkostnaden ökar dessutom snabbare än byggnadskostnaden över åren. Men att använda mark och markpriser som ett utvecklingsverktyg används sparsamt i Sverige – här finns en utvecklingspotential.



Markspekulation för allmän nytta?

I samhällen som utvecklas stiger fastighetspriserna. I huvudsak är det dock marken under själva husen som stiger i värde som en följd av de olika förbättringar som sker i närheten av markfastigheten, det som i vardagslag brukar kallas 'tomten'. Det kan exempelvis handla om en ny livsmedelsbutik, en ny järnvägsstation, förbättrade vägar eller avloppssystem, eller att nya bostäder byggs som hittar köpare. På samma sätt kan värdet på marken sjunka vid störande inslag eller en nedgång i samhället, till exempel genom ett närliggande vindkraftverk eller att många flyttar ut om en stor arbetsplats försvinner.

Fenomenet med att investeringar och lokalekonomisk tillväxt skapar värdestegringar kallas för jordränta eller lägesränta. Forskning har visat att om en summa pengar investeras i ett samhälle så resulterar det i ungefär samma värde i form av höjda markvärden. I praktiken innebär detta att när offentligheten investerar i välfärd och tillväxt så leder det till värdeökningar av marken för lokala markägare, men dessa behöver inte göra någonting själva för att erhålla detta nya välstånd.

Av den anledningen har många nationalekonomer förespråkat en beskattning av markvärdet (eller åtminstone fastighetsskatt) för att återföra dessa värden till det allmänna, som ju har skapat dem genom sina investeringar. Andra lösningar för återföring av markvärdesökning finns också, till exempel genom tomträttsavgäld eller genom att det allmänna köper upp fastigheter innan stora offentliga tillväxtingsatsningar och sedan sälja dem när värdet sedan har ökat.

Markvärdesbeskattning sägs vara ett sätt att samla in medel till stat eller kommun på ett sätt som inte snedvrider marknadsekonomin, jämfört med skatter på inkomst, företagande och handel (moms) som bedöms tynga ned ekonomin på sätt som hämmar produktion och arbete.

Enligt detta sätt att resonera ger en markvärdesbeskattning utrymme att sänka sådana skatter och därmed stimulera tillväxten i ekonomin – inklusive bostadsbyggandet – vilket därmed även ökar markvärdena på sikt, en värdeökning som fångas in av markvärdesskatten och återigen kvitta ned produktionshämmande skatter. Dessa nationalekonomer menar att markvärdesbeskattning också kan dämpa fastighetsspekulation och motverka bostadsbubblor genom att stimulera den produktiva delen av ekonomin, i stället för den spekulativa. Därmed skulle mark kunna bli prismässigt mer åtkomlig för fler.

Markvärdesbeskattning införs nu i Baden-Württemberg

Politiskt har reformer kring markvärdesbeskattning med några få undantag varit avlägsna på de flesta håll i Europa. Den tyska och relativt byggemenskapstata delstaten Baden-Württemberg har en regeringskoalition bestående av gröna och kristdemokratiska partier som nyligen tagit ett historiskt steg i att lagstifta för att införa en delstatlig markvärdesskatt, kallad *Grundsteuer* på tyska.

Delstaten har en befolkning på 11 miljoner och större städer som Stuttgart, Mannheim och Karlsruhe. Det blir det största området i Europa som har markvärdesskatt, och det första på nästan 100 år förutom de tidigare sovjetstaterna Estland, Lettland och Litauen. Området är dubbelt så stort i yta och befolkning som Danmark, som har haft markvärdesskatt som en lokal skatt sedan 1920-talet. Skatten träder i kraft från 2025 och kommer att gälla all tätorts- och exploateringsmark. Anledningen till skattereformen är att man vill ta itu med de sociala konsekvenserna av ständigt stigande markpriser. Det har tagit sju år att nå fram, efter ett nationellt beslut att tillåta delstater att lagstifta om skatt.

Community Land Trusts, Cooperative Land Banks och Community Land Banks

Inom den idéburna sektorn finns också andra sätt att skapa markvärdesåterföring till social nytta. Att kraftigt sänka initialkostnaderna för mark genom tomträtt eller idéburen markupplåtelse kan bidra till att få ned kostnaderna och främja markvärdesåterföring till allmän nytta. Vidare kan kooperativa hyresrätter och aktiebolag med särskild vinstutdelningsbegränsning [AB (svb)] komplettera genom att helt 'lyfta ut' fastigheterna ur den spekulativa marknadsekonomin.

En form som används i många andra länder är *Community Land Trust* (CLT). Modellen används vanligen för att få ned markkostnader och därmed boendekostnader för ekonomiskt svaga grupper. CLTs är en slags idéburen markallmänning som köper in och äger mark i syfte att arrendera ut den för att skapa olika former av samhällseffekter, men är beroende av någon form av stöd för att kunna förvärva marken. Marken ägs alltså gemensamt genom en juridisk person medan byggnader och andra förbättringar på CLT-mark kan ägas privat eller kooperativt med arrende. Perspektivet är att CLTn äger marken 'för evigt'. CLTs har vanligen två användningsområden:

1. En CLT kan frysa markvärden och avstå ökande arrendeintäkter så att det skapas prisåtkomlighet för ekonomiskt utsatta grupper;
2. En CLT kan samla in marknadsarrende till sociala investeringsfonder eller finansiering av olika samhällsnyttigheter.

Eftersom CLTs är en spridd företeelse världen över finns det olika beskrivningar och definitioner av hur de fungerar. Forskaren Shann Turnbull lyfter fram en variant – Cooperative Land Banks (CLBs).

Dessa överlappar i mycket hur en CLT fungerar i fråga om hur man kan dra nytta av den värdeökning som mark får från olika typer av investeringar men som är mest verksamt för större markområden. Markens värdeökning hamnar hos markbanken (det vill säga hos markbankskooperativet) och kan användas till att göra områdets utveckling självfinansierande, till exempel genom att använda markvärdet som säkerhet för lån. Eftersom markkostnaden är en stor del av hela byggkostnaden kan detta på sikt drastiskt minska kostnaderna för både bostäder och kommersiella byggnader. Detta ger en konkurrensfördel, som attraherar egnahemsbyggare, fastighetsbolag med hyresrätter, butikslokaler, företag och så vidare. Förutom att generera arrendeintäkter till markbanken, så ökar dessa nya investeringar återigen markvärdet till markbankens fördel och på så sätt också markbankens egna kapital och säkerhet för lån: En god, självförstärkande process för egenfinansiering av samhällliga förbättringar. Om man jämför CLB med en CLT så hävdar Turnbull att en CLB kan vara självfinansierande medan en CLT är beroende av till exempel en gåva för att förvärva mark.

För CLT och CLB finns idag ingen självklar svensk associationsform. Stiftelseformen kan vara lämplig då den låser fast syftet i stiftelseurkunden 'för all framtid'. AB (svb) är också ett möjligt alternativ. En utmaning för CLT i Sverige är hur finansiering av byggnation på ofri grund ska kunna ordnas. Med ofri grund menas att en byggnad står på mark som inte ägs av samma person som äger själva byggnaden. Idag är det bara möjligt att belåna sådan byggnation på kommunal tomträtt. Banker lånar sällan ut till byggnation på annan ofri grund. Här behövs någon form av reformering eller ny finansieringslösning.

Ytterligare en annan modell är Community Land Banks, som handlar om att köpa in nedgångna fastigheter eller fastigheter i mindre attraktiva

lägen och sedan på olika sätt arbeta för att öka deras värde för att slutligen sälja dem, normalt sett. Där ligger en skillnad från CLT och CLB, som ju vill äga marken för evigt. Ett exempel på en Community Land Bank är Girescope i Hull, Storbritannien. Fredrik Bergman beskriver i boken *Det är vi som äger – en bok om sociala kooperativ* hur de är en av pionjärerna inom Self Help Housing. Community Land Banks fungerar i Sverige redan idag, till exempel i form av AB (svb).

En svensk 'Community Land Bank'

Statens Bostadsomvandling AB (SBO) förvärvar, utvecklar, äger och avvecklar fastigheter som övertas från kommuner eller kommunala bostadsbolag med fokus på trygghets- och äldreboenden. SBO har ett samhällsuppdrag att praktiskt hjälpa till med den omstruktureringsprocess som behövs för att uppnå balans på bostadsmarknaden på orter med vikande befolkning. På dessa orter finns ofta ett stort behov av bostäder som är tillgängliga och anpassade för äldre människor.

Omstruktureringsprocessen bidrar till minskade kostnader för äldrevård och skapar flyttkedjor på bostadsmarknaden. När bostadsmarknaden är i balans på orten säljs SBOs fastigheter på marknadsmässiga villkor på den öppna marknaden. SBO ägs till 100 procent av svenska staten och tillfördes 540 miljoner kronor då det startades 2003 för att arbeta med sitt samhällsuppdrag. I juni 2020 biföll riksdagen regeringens förslag om att förlänga uppdraget för SBO med en kapitalförstärkning om ytterligare 300 miljoner kronor för att möta behovet av bostäder för äldre i hela landet.

En reform för social markvärdesåterföring är nödvändig i Sverige

I Sverige har tomträdden varit en metod för markvärdesåterföring som har nyttjats flitigt, till exempel i Stockholm under större delen av 1900-talet men mindre på senare tid. Att använda tomträdd kan vara ypperligt för idéburet och användardrivet byggande för att skapa bättre förutsättningar för finansieringen i och med att markkostnaden inte behöver finansieras redan innan byggnationen påbörjas. Antingen kan det avtalas att marken säljs till bygg-/bogemenskapen efter inflyttning då det är enklare att få en rimlig finansiering av markkostnaden, eller så kan kommunen långsiktigt dra nytta av stadiga avgäldsintäkter över tid. Ett problem idag är dock att kommuner inte får marknadsjustera avgälderna löpande, utan bara med många års mellanrum. Detta kan skapa prischocker och gör instrumentet väldigt trubbigt. En reform för en ny modell för markvärdesåterföring skulle kunna lösa detta. Den reformen bör även inbegripa vägar för Community Land Trusts, Cooperative Land Banks och Community Land Banks i Sverige, där bland annat frågan om finansiering av byggnation på ofri grund måste lösas. Och frågan om markvärdesbeskattning bör kunna tas upp även i Sverige. Här kan man notera att tomträdd enligt jordabalken faktiskt inte bara får upplåtas av stat eller kommun utan också av stiftelser.

Ett problem idag är att
kommuner inte får
marknadsjustera
avgälderna löpande

Kommuners markanvisning

Kommuners markanvisningsavtal kan styra syftet med bostadsbyggande, till exempel när det gäller upplåtelseform och storlek, men också med krav på att marken till exempel ska bebyggas med en bygg- eller bostadsförening. Genom att anvisa eller reservera mark direkt till bygg- och bostadsföreningar kan man som kommun skapa helt andra värden än genom att markanvisa till en byggherre som har vinst som främsta drivkraft. Att få en markanvisning/-reservation ger också en startargrupp en förhandlingsposition gentemot fastighetsägare och entreprenörer. Som ett exempel var det viktigt att det var den ideella föreningen Under Samma Tak som fick en markreservation och tack vare detta kunde förhandla med ett antal bostadsbolag om vad som skulle byggas och hur.

Göteborgs Stads politiska beslut att markanvisa 5% av alla markanvisningar 2014-2018 till byggföreningar skapade under några år flera intressanta exempel på hur bostadsföreningar kan vara en del av stadsutvecklingen. Varför gör man inte då det i högre utsträckning? Och varför ändrade Göteborgs stad sitt framgångsrika arbete med markanvisningar till bygg- och bostadsföreningar? Ett av skälen är att det tar tid att se resultatet och att de markanvisningar man gjorde för 5-10 år sedan ger resultat först nu. Ett annat skäl är att man under många år har varit pressade att snabbt få fram ett stort antal bostäder på kort tid. Att då arbeta i medskapande processer är svårt att prioritera, eftersom det är processer tillsammans med människor som kräver tid. Att vi i Sverige inte heller har tillräckligt många av de utbildade projektledare som är en viktig länk mellan bygggrupperna och kommunen är också något som spelar in och behöver förändras.

På landsbygden är kommunernas markinnehav generellt ytterst begränsat. Det har inte funnits någon tradition att bygga upp en



markreserv i orterna utanför centralorten. Här förväntar man sig i stället att privata aktörer står för markförsörjningen och man har i bästa fall planlagt mark för småhus. Men behovet av mark och bostäder utanför centralorten är inte i första hand behov av mark till småhus, utan såväl landsbygden som städernas utsatta områden behöver alla typer av bostäder. Då lider man av bristen på markreserver i småorterna. Genom flexibel detaljplanering kan kommuner dock hjälpa startgrupper i landsbygdsnära tätorter att hitta lämplig mark för byggemansprojekt.

Wiens markpolitik genom markanvisningar

Staden Wien är en stark förebild när det gäller markfrågan. Staden har ovanligt mycket egen mark, vilket innebär stora möjligheter att påverka både vid nybyggnad och genom långsiktig förvaltning. Wien har utvecklat en egen modell för markanvisning med fyra olika aspekter eller 'pelare': arkitektoniskt, miljömässigt, ekonomiskt och socialt. Det är alltså inte den som betalar mest för marken som får rätt att bygga utan den med de bästa projekten och de högsta ambitionerna utifrån dessa fyra pelare. För att följa utvecklingen har staden också skaffat sig ett kvalitetsråd med utomstående experter som granskar alla markanvisningar liksom alla större nysatsningar på nybyggnad och stadsdelsförnyelse.

Den sociala pelaren infördes kring 2010 och efter tio år har man följt upp hur dessa sociala krav fungerat och hur de kan förbättras. I utvärderingen understryks hur viktigt det är att de boende är med i planeringen så tidigt om möjligt i processen. Gemensamma utrymmen har funnits med från starten som en del av den sociala pelaren, men det behöver också finnas en budget för utrustning av dessa gemensamma lokaler och av utemiljön som de boende kan använda, där de boende själva bör kunna formulera innehåll och regler för användningen.



Wiens nya stadsdel Seestadt Aspern finns en bred blandning av bostadstyper. Staden ställer också sociala krav i sina markanvisningar, vilket innebär att det finns gott om gemensamma lokaler, träffpunkter och mötesplatser. I kvarter nummer 13 reserverades fem tomter för bygg- och bogemenskaper. Kvartersmarken är gemensam. Ett av projekten är bygg- och bogemenskaper B.R.O.T. med 40 lägenheter, inflyttat 2014. Foto: Kerstin Kärnekull

Wien har utvecklat en egen modell
för markanvisning med fyra olika
aspekter eller 'pelare': arkitektoniskt,
miljömässigt, ekonomiskt och socialt

Här hittar du mer

Läs mer om finansiering på <https://coompanion.se/coompanion/bo-och-byggemenskaper/#finansiering>

Hitta rapporter, guider och förslag kring finansiering på www.divcity.se/new-page-3

Läs mer om aktieföretag med särskild vinstutdelningsbegränsning hos [Bolagsverket](#) [27]

Läs mer om markvärdesbeskattning hos [Arena Idé](#) [28]

Läs mer om Community Land Trusts på <https://www.communitylandtrusts.org.uk/about-clts/>

Läs om [europeiska exempel på Community Land Trusts](#)

Läs mer om Cooperative Land Banks på https://base.socioeco.org/docs/cccr-i42011nov30_clb.pdf

Läs mer om Giroscope på <https://giroscope.org.uk/>

Läs mer om Statens Bostadsomvandling AB på <https://sbo.se>

Läs mer om Under samma tak på <https://www.undersammatak.org>

Läs mer i den här rapporten om [Wien-modellen](#) [29]

Läs mer om utvärderingen av den sociala spelaren vid markanvisningar i Wien på [den här länken](#) [30] (på tyska)



EGNINGSBANKEN
FOTO: J. STENBERG

• ETT EXEMPEL •

Community Land Trusts Brussels

Community Land Trusts (CLT) har spridit sig vidare från USA och England till Europas fastland, där det första exemplet på en CLT är Community Land Trust Brussels (CLTB). CLTB bildades 2012 och blev formellt godkända 2013 att fungera inom Belgiens system för 'social housing'. Samma år fick de ekonomiskt stöd för att påbörja sina två första bostadsprojekt Arc-en-Ciel och Le Nid, med fortsatt stöd för markinköp under 2014.

Det första projektet färdigt för inflytning blev dock L'Écluse år 2016, i Molenbeek som är en mångkulturell kommun i Brysselområdet med stort gentrifieringstryck. L'Écluse med sina nio lägenheter följdes från år 2020 och framåt av Le Nid i Anderlecht med sju lägenheter, Arc-en-Ciel återigen i Molenbeek med 32 lägenheter, Indépendance i Molenbeek med 21 lägenheter, och slutligen Calico som ligger i Forest i Brysselområdet. Projekten karaktäriseras bland annat av gemensamhetsytor, samfälliga trädgårdar och ett samskapande av husens och lägenheternas utformning tillsammans med de framtida boende.

Community Land Trusts (CLT)
har spridit sig från USA





Calico är med sina 32 lägenheter och ett flertal inblandade intressenter särskilt intressant som ett samverkansprojekt inriktat på en mångfald i boendet. Ett boendekooperativ äger själva byggnaden samtidigt som kooperativet hyr ut lägenheterna till de boende, medan CLTB äger marken som huset står på. CLTB står för åtta av husets lägenheter och andra partners för fyra andra hyreslägenheter, två bostad först-lägenheter för hemlösa, tio lägenheter för utsatta kvinnor (genom organisationen Angela.D) och tio bostäder för äldre, där organisationen Pass-ages också driver lokaler dit mödrar kan komma för att föda barn parallellt med ett hospis. Det finns även en trädgård öppen för grannarna

CLTB och kanske särskilt Calico är ett bra exempel på hur stora sociala och samhällsekonomiska värden kan skapas genom idéburet och användardrivet byggande och boende om bara tillgången till mark kan lösas.

Läs mer om Community Land Trust Brussels på <https://www.cltb.be/?!lang=en>

Ett boendekooperativ äger själva byggnaden samtidigt som kooperativet hyr ut lägenheterna till de boende, medan CLTB äger marken som huset står på



Bostadsutveckling och lokal utveckling går hand i hand

Det saknas hundratusentals bostäder i Sverige, och inte bara i storstäderna utan i hög grad också på landsbygden. Samtidigt blir finansieringen av bostäder i resurssvaga områden allt svårare att lösa i takt med att statliga kreditgarantier fallerar och investeringsbidrag avvecklas. Dessutom koncentreras kommuners satsningar alltmer till städernas centrala delar eller till centralorten samtidigt som platserna utanför lämnas åt sitt öde och riskerar att stagnera och utarmas.

Allt detta innebär att nya vägar måste sökas för att inte en egen bostad och positiva flyttkedjor, som ger möjlighet till en god bostad för alla, ska förbli en dröm förutom för de med ett stort privat kapital. De senaste 10–15 åren har det på landsbygden vuxit fram andra sätt att lösa bostadsutmaningar, där människor har gått samman och mobiliserat befolkningen till att själva finna lösningar på bygdens behov. Det handlar om platser och samhällen där föreningar, eldsjälur och ekonomiska sammanslutningar skapar lokala lösningar. Deras gemensamma initiativ bygger och förvaltar mötesplatser, service, verksamheter och bostäder för en mer levande, hållbar och social livsmiljö.



Att gå samman för lokal utveckling

Tillsammans kan de boende i en stadsdel eller ett samhälle åstadkomma mycket och här finns mycket att lära från erfarenheter på landsbygden de senaste tio åren. Det börjar oftast med att folk samlas för att lösa frågor som bygden har behov att lösa och där staten och kommunen i stort sett är frånvarande. I många fall börjar det med behovet att få behålla sin service (som skolan och lanthandeln), att kunna bo kvar när man blir äldre och inte längre orkar bo kvar i den bostad man har eller allmän bostadsbrist. För att behålla och utveckla den lokala servicen krävs i regel en ökad inflyttning till bygden. Erfarenheterna visar att byar som har förmågan att arbeta för att lösa egna problem i en öppen process där hela bygden involveras i en organiserad form har mer långsiktig framgång. Till exempel att bygden går samman och bildar en intresseförening för att möta ett behov eller en konkret förändring.

Men oftast räcker detta inte, utan man behöver hantera frågan i ett mer långsiktigt perspektiv. Ett sätt är att bilda ett bygdebolag där alla i bygden kan bli medlemmar och gemensamt driva bolaget. Detta kan till exempel göras i formen av ett aktiebolag med särskild vinstutdelningsbegränsning [AB (svb)], som mobiliserar bygden och där vinsten återinvesteras i lokalsamhället och skapar uthållig utvecklingskraft. Ett värdeskapande som kan fortsätta att investera i trakten. Ett sådant bygdebolag passar in i det finansiella systemets sätt att fungera och gör det möjligt att söka lån till investeringar. Bankerna har kunskap och erfarenhet när det gäller aktiebolag medan andra former – som ideella föreningar, ekonomiska föreningar eller kooperativ – passar mindre väl in i det sätt som bankväsendet i Sverige fungerar

på idag. Det finns dessutom ytterligare former för att arbeta gemensamt och här skulle det vara värdefullt att bättre förstå hur Community Land Trusts och Cooperative Land Banks skulle kunna stödja sådan lokal utveckling, se också texten om 'Markens betydelse'.

Samtidigt byggs en tidig och aktiv dialog upp med den egna kommunens politiska ledarskap, ett nära samarbete med kommunens tjänstepersoner, och en tät kommunikation med lokalsamhällets alla invånare. Allt detta är förutsättning för att projekten ska fortsätta att utvecklas. Nedan beskriver vi fyra projekt som visar på olika sätt att framgångsrikt bryta stagnation och utarmning och istället skapa livskvalitet och framtidstro. De demonstrerar klart att i mindre byar där hela samhället involveras kan mindre bostadsinsatser ge stora dynamiska effekter för hela samhället och bygdens utveckling. Det skapar en stolthet och kraft som ger mod till flera utvecklingsinsatser. Vi kan urskilja ett antal innovationer som har en särskild kraft:

1. Att utnyttja att bostadsutveckling är så intimt förknippad med hela byns utveckling
2. Att formera en värdeskapande organisation för det lokala utvecklingsarbetet
3. Att förstå betydelsen av kommunal borgen för att öppna upp lokal utveckling
4. Att dra nytta av hur ett exempel är en inspiration för omgivande bygder

En viktig poäng är att dessa innovationer skulle vara kraftfulla också bortom landsbygden, exempelvis i ekonomiskt utsatta och eftersatta bostadsområden i större eller mindre städer där lokalt förankrade utvecklingsprocesser är en bristvara.

Stavsjö: med utgångspunkt i äldres behov av ändamålsenliga bostäder

I den lilla orten Stavsjö i Nyköpings kommun, med drygt 300 invånare, var det precis som i många andra mindre orter. Successivt försvann mer och mer: butik, skola etc. Inget hade byggts på 40 år. Men så bildade bygdens befolkning ett lokalt utvecklingsbolag – Kiladalens utvecklingsbolag AB (svb) och då började det hända saker. De 120 delägarna i bolaget bidrar nu till att bygden blir livskraftig och att dess invånare känner att de har ett kvalitetsmässigt gott liv.

Bostadsfrågan var det som bygdens befolkning hade störst behov att lösa. Tanken var att erbjuda nya bostäder till de äldre som inte längre orkar ta hand om sitt hus. Om dessa hus i större omfattning läggs ut på marknaden, kan det locka framför allt barnfamiljer som är sugna på att köpa hus med trädgård. Enligt bankernas och Boverkets kalkylmodeller skulle dock de nya lägenheterna vara värda mindre än de kostar att bygga – bara för att de ligger några mil utanför tätorten. Detta gör det i princip omöjligt med nybyggnation på landsbygden eftersom det inte går att få rimliga lån. Det lokala utvecklingsbolaget argumenterade att bolaget borde jämföras med kommunägda bolag eller ideella föreningar, och lyckades få kommunal borgen från Nyköpings kommun. Med denna garanti var banken beredd att ge de krediter som krävdes för att byggnationen skulle kunna starta.

Men i Stavsjö handlar det inte bara om relationerna till bank och kommun, utan även om ett ovanligt sätt att bygga bostäder. Vägen till byggstart gick via envishet och 'varför inte-mentalitet'. Medborgarna i bygden tillfrågades vilka bostadsbehov de hade och vad de var beredda att betala för en ny modern bostad, vilket satte kostnadsramen.



Med detta som grund togs offerter in. Ett lokalt bolag som hade intresse att bygga både bra och ekonomiskt fick bygga husen. Detta lokala byggföretag såg också till att hålla nere byggkostnaden genom att föreslå mer ekonomiska lösningar. Utvecklingsbolaget fick också det statliga investeringsstödet till hyresbostäder, vilket var väsentligt för att kunna få låga hyror. Resultatet blev landets billigaste nybyggda hyresbostäder 2018/2019, med cirka 25 procent lägre hyra än i de lägenheter kommunala Nyköpingshem byggd vid samma tid. I Första etappen byggdes åtta lägenheter och 2022 var etapp två klar ytterligare med tolv lägenheter utifrån samma principer.

Stavsjö är ett lysande exempel där bygden går ihop och bildar ett lokalt utvecklingsbolag, mobiliserar hela byn och bygger hyresbostäder i egen regi. Flyttkedjor och inflyttning har kommit igång, fastighetsvärden (och därmed belåningsvärden) har ökat, befolkningen har stigit och ett nytt småhusområde om tio egnahem har också byggts. Kiladalens



utvecklingsbolag har även skapat en digital lanthandel i byn, vilket också har bidragit till Stavsjö's attraktivitet. I Stavsjö's fall kan vi klart visa att i en by på 300 personer ger åtta nyproducerade bostäder stora dynamiska effekter för hela samhället. Det är utmärkande för landsbygden att ett mindre bostadsprojekt blir en del att utveckla hela bygden.

Projektet vann även Tillsammansbyggnadspriset 2023, som gick till Kiladalens utvecklingsbolag och Nyköpings kommun för deras extraordinära arbete i Stavsjö. Motiveringen lyder: 'För att de med Stavsjö har lyckats ta sig runt strukturella och praktiska hinder och utmaningar. Stavsjö's utveckling är normbrytande, har ändrat praxis och tillskapat nya seniorbostäder och förutsättningarna för ett fortsatt levande samhälle i en ort där det annars inte hade varit möjligt. Genom kreativitet, mod och ett ömsesidigt ansvar att hitta lösningar för varandras utmaningar är Stavsjö ett föredöme för hela Sverige.'

Inspirerade av Stavsjö startades Kolmårdens Utveckling AB (svb), för att i byarna Krokek och Kvarsebo göra en liknande resa. Här har det bildats tre byggemaskaper som har sökt startstödet från Boverket. Tyvärr blir det nu svårare att här få ihop finansieringen och rimliga hyror eftersom investeringsstödet för hyresbostäder har tagits bort. Det är därför oklart om byggemaskaperna kommer att lyckas.

Röstånga Tillsammans: att vårda och utveckla byns befintliga bestånd

I Röstånga var utgångspunkten att skolan skulle minskas kraftigt 2009. Man startade därför en ideell intresseförening, Röstånga Tillsammans, och några år senare ett lokalt utvecklingsbolag – Röstånga Utveckling AB (svb) (RUAB). Röstånga Tillsammans är majoritetsägare i RUAB och det finns ytterligare 463 lokala medlemmar i en ort med drygt 900 invånare. De valde att bilda RUAB för att skapa en starkare ekonomisk

plattform och bolaget har varit ett sätt att lättare möta den finansiella världen (dvs. banker) och att skapa robusthet över tid.

Utvecklingen av Röstånga har följt samma principer som i Stavsjö och började med att utveckla och vårda ortens befintliga husbestånd och RUAB äger nu en konsthall, gamla stationen med krog och några hus med hyresbostäder. Ett mer omfattande bostadsutvecklingsprojekt initierades tidigt av Röstånga Tillsammans. R:ekoby, med plats för ett trettiotal hushåll, kan börja förverkligas när nu detaljplanen vunnit laga kraft.

Liksom i Stavsjö har, på gott och ont, befolkningen ökat och huspriserna har gått upp. Det är mycket värdefullt att befolkningen ökar och att traktens bostäder ses som mer värdefulla, men ökande huspriser slår ju också mot de som har mindre ekonomiska resurser. Det lokala utvecklingsbolaget finns nu som ett verktyg att fortsätta att investera i bygden samtidigt som bolaget har blivit en tydlig samarbetspartner med kommunen.



DUNGEN I RÖSTÅNGA, PLATSEN FÖR R:EKOBYN. FOTO: SARA ERICSSON



Kaxås: med fokus på barn och att rädda byskolan

I jämtlandsbyn Kaxås var den utlösande faktorn ett beslut 2019 att lägga ned byskolan. Enligt rådande kommunal logik hade elevunderlaget blivit för litet. En lokal bygdegrupp protesterade men snabbt vände man perspektiv till att fundera över hur skolan skulle kunna bestå. Man tog kontakt med IT-entreprenören Dan Olofsson, med starka band till bygden, som bestämde sig för att försöka göra något åt situationen. Idén var påfallande enkel: många skulle flytta till Kaxås om det bara funnes bra bostäder. Dan Olofsson själv var beredd att använda hela sitt kontaktnät, inte minst genom att erbjuda förmånliga skräddarsydda finansieringslösningar för varje barnfamilj. Projekt Kaxås skulle hjälpa till med att skräddarsy bostadskalkylerna.

Tre år senare är resultatet exceptionellt. Hittills har 24 hus i fyra etapper byggts och sålts och 14 äldre hus har förmedlats till nya familjer. Förutom bostäder ingår det gemensamma funktioner i form av till exempel en bagarstuga, och man planerar att fortsätta med två ekobyar och äldreboende. 160 nya invånare har kommit till bygden varav 63 barn, och 80 procent av dem kommer från andra län eller länder, vilket i sin tur betyder drygt 11 miljoner kronor per år till kommunen genom det svenska omfördelningssystemet. Uppgiften är fullbordad. Skolan jobbar nu hårt med att ta emot alla nya elever och förskolan byggs ut. Företag av alla slag lever upp med den lokala utvecklingsgruppen som motor.

Näshulta: att få till fler bostäder

Ägarna av Haneberg säteri är aktiva i den lokala byutvecklingsgruppen och har i många år arbetat med att utveckla Näshulta i Eskilstuna kommun. Med hänsyn till platsens historia och natur har man utvecklat skogs- och lantbruket och i synnerhet sin fastighetsförvaltning.

Trots utmaningarna att bygga i denna kultur- och naturmiljö har det löpande byggts 65 permanentbostäder under de senaste 15 åren, bland annat 16 lägenheter för trygghetsboende. På Hanebergs säteri anordnas varje år en av Sörmlands mest besökta kulturveckor och vinsten går tillbaka till det lokala föreningslivet. Bygden har en stark entreprenörskapstradition och har de senaste tio åren successivt utvecklat bygden och skapat 65 lokala jobb. Bygden har gemensamt byggt en egen idrottshall och tog för 10 år sedan över den lokala skolan. I själva Näshulta projekteras nu ett trygghetsboende bredvid skolan och skolrestaurangen med 16 lägenheter samt en gemensamhetslokal.



OKTOBERFEST I NÄSHULTA | FOTO: ROCCO GUSTAFSSON

Här hittar du mer

Läs mer om aktiebolag med särskild vinstutdelningsbegränsning hos [Bolagsverket](#) [31]

Läs mer om Kiladalen Utveckling AB (svb) på <https://www.kuab.eu>

Läs mer om Röstånga Tillsammans på <http://rostangatillsammans.se>

Läs mer om Röstånga Utveckling AB (svb) på <http://ruab.org>

Läs mer om R:ekobyn på <https://www.rekobyn.se>

Läs mer om Projekt Kaxås på <https://projektkaxas.se>

Läs mer om Haneberg säteri på <https://haneberg.se>

Läs mer om Näshulta på <https://www.nashulta.se>

Läs mer om Hela Sverige ska leva på <https://www.helasverige.se>



EGNAREPARKEN
FOTO: J. STENBERG

Referenser med fullständiga länkar för dig som läser på papper

- [1] Fyra faser i användardrivet byggande/boende <https://static1.squarespace.com/static/5bf6e928365f02cc1a5ec3a8/t/6023a8f48943b902c7ac068e/1612949749391/Processbild+upplåtelseformer+byggemenskaper+2021.pdf>
- [2] Byggemenskaper som en del i bostadsförsörjningen <https://www.boverket.se/globalassets/publikationer/dokument/2018/byggemenskaper.pdf>
- [3] Sänk tröskeln till en god bostad <https://www.regeringen.se/rattsliga-dokument/statens-offentliga-utredningar/2022/03/sou-202214/>
- [4] Faellesskabsorienterede boformer <https://realdania.dk/-/media/realdaniadk/publikationer/faglige-publikationer/faellesskabsorienterede-boformer/faellesskabsorienterede-boformer.pdf>
- [5] Aktiebolag med särskild vinstutdelningsbegränsning <https://bolagsverket.se/foretag/aktiebolag/startaaktiebolag/aktiebolagmedvinstutdelningsbegransning.531.html>
- [6] Bräcke Diakoni och kvarteret Leffler <https://www.mynewsdesk.com/se/brackediakoni/news/vi-har-kommit-i-maal-med-kvarteret-leffler-476667>
- [7] Svartlamon i Norge <https://codesigncities.se/wp-content/uploads/2023/02/Svartlamon-Stenberg-Bryngelsson-2022-SV-V3.pdf>
- [8] Bolig og Planstyrelsens vägledning <https://sbst.dk/bolig/bygge-og-bofaellesskaber>
- [9] Community Land Trusts <https://www.communitylandtrusts.org.uk/about-clts/what-is-a-community-land-trust-clt/>
- [10] Politik för gestaltad livsmiljö <https://www.boverket.se/sv/samhallsplanering/arkitektur-och-gestaltad-livsmiljo/gestaltad-livsmiljo/politik/>
- [11] Bostadsförsörjningslagen <https://www.boverket.se/sv/kommunernas-bostadsforsorjning/vad-sager-lagen/lagen-om-kommunernas-bostadsforsorjningsansvar/>
- [12] Den kommunala allmännyttan – fyra motsägelser och vägval för framtida bostadsförsörjning <https://bostad2030.se/rapport-den-kommunala-allmannyttan-fyra-motsagelser-och-vagval-for-framtida-bostadsforsorjning/>
- [13] Allmännyttan och jämlikheten <https://snsse.cdn.triggerfish.cloud/uploads/2020/06/allmannyttan-och-jamlikheten.pdf>
- [14] Handbok om planering för bostadsförsörjningen <https://www.boverket.se/sv/samhallsplanering/bostadsmarknad/bostadsforsorjning/handbok/>
- [15] Bostadsbehov som inte tillgodoses på marknadens villkor <https://www.boverket.se/sv/kommunernas-bostadsforsorjning/underlag-for-bostadsforsorjningen/bostadsbehov/>

- [16] Mått på bostadsbristen <https://www.boverket.se/globalassets/publikationer/dokument/2020/matt-pa-bostadsbristen.pdf>
- [17] Verktyg kommuner har för sin bostadsförsörjning <https://www.boverket.se/sv/kommunernas-bostadsforsorjning/kommunens-verktyg/>
- [18] Bygg smart på landsbygden <https://leadersormlandskusten.se/projekt/byggsmartpalandsbygden/>
- [19] Danska Boligministeriets handbok <https://sm.dk/publikationer/2016/apr/fremtidens-bofaellesskaber>
- [20] Wienmodellen <https://arenaide.se/wp-content/uploads/sites/2/2019/02/wienmodellen-av-lisa-pelling.pdf>
- [21] Sänk tröskeln till en god bostad <https://www.regeringen.se/rattsliga-dokument/statens-offentliga-utredningar/2022/03/sou-202214/>
- [22] Boverkets kreditgarantier <https://www.boverket.se/sv/bidrag-garantier/kreditgaranti/vagledande-tillampning/>
- [23] Aktiebolag med särskild vinstutdelningsbegränsning <https://bolagsverket.se/foretag/aktiebolag/startaaktiebolag/aktiebolagmedvinstutdelningsbegransning.531.html>
- [24] Att bygga billigt är dyrt <https://vdocuments.net/att-bygga-billigt-r-dyrt.html?page=1>
- [25] Markprisökningar <https://www.sverigesallmannnytta.se/ny-rapport-markpriset-har-okat-med-317-procent/>
- [26] Svartlamon i Norge <https://codesigncities.se/wp-content/uploads/2023/02/Svartlamon-Stenberg-Bryngelsson-2022-SV-V3.pdf>
- [27] Aktiebolag med särskild vinstutdelningsbegränsning <https://bolagsverket.se/foretag/aktiebolag/startaaktiebolag/aktiebolagmedvinstutdelningsbegransning.531.html>
- [28] Markvärdesbeskattning <https://arenaide.se/wp-content/uploads/sites/2/2019/11/den-minst-daliga-skatten-komprimerad.pdf>
- [29] Wienmodellen <https://arenaide.se/wp-content/uploads/sites/2/2019/02/wienmodellen-av-lisa-pelling.pdf>
- [30] Utvärderingen av den sociala pelaren vid markanvisningar i Wien https://www.wohnfonds.wien.at/media/Website_PDF-INFO_Downloads/Publikationen/Studien/STUDIE_2019_SN-Reven-Holzmann_LANG.pdf
- [31] Aktiebolag med särskild vinstutdelningsbegränsning <https://bolagsverket.se/foretag/aktiebolag/startaaktiebolag/aktiebolagmedvinstutdelningsbegransning.531.html>

