

Möjligheter med bo- och byggemenskaper på landsbygden



Seminarium, Uddevalla

2022-11-10

Eva Ternegren, Coompanion
Göteborgsregionen, rådgivare,
arbetat i Divercity-projektet

Rådgivning och stöd

- Coompanion hjälper grupper som vill lösa sina behov eller möta samhällsutmaningar tillsammans – tex bostäder, arbete, förskola...
- ger kostnadsfri rådgivning till grupper som vill starta verksamhet eller företag tillsammans, tex ekonomisk förening/ kooperativ
- finns på 25 orter över hela landet www.coompanion.se
- Samlad kunskap genom Divercity - rapporter, film, mallar och resurser på www.divcity.se och www.coompanion.se/byggabo





Byggemenskapen numera bogemenskapen
Lagnö Bo Kooperativ hyresrättsförening

Bygg- och bogemenskaper är en långsiktig europeisk trend. Intresse- och startargrupper växer i hela Europa. Vanligare i Europa än i Sverige

- En **byggemenskap** är en grupp människor som utifrån sina ambitioner tillsammans planerar, låter bygga och använder en byggnad.
- En **bogemenskap** är en boendeform som syftar till en större gemenskap i boendet, innehåller oftast samlingslokaler, kök, gemensamma aktiviteter och måltider. Ibland startat som byggemenskap.

Internationell inspiration

Nederländerna Finns minst 50 kringbyggda gårdar som har omvandlats till bogemenskaper. Organisation bildad.



“Farm-yard sharing” or “*Erfdelen*” utvecklades som koncept av ett 60+ par som ville leva mer socialt, hållbart och småskaligt. Såg möjligheter när många gårdar lägger ner och i många fall överges. Hittade en lämplig gård och kom överens med ägaren. Hittade fler som ville dela gården genom 4 nya små hus och ett hushåll på den gamla gården. Resten av byggnaderna används för gemensamma ändamål, gästrum och musik. www.erfdelen.nl/thuis

Tyskland

Mellan 20-40% av markanvisningarna i Hamburg och Munchen går till byggemenskaper. Anses bidra till social hållbarhet, variation i bostadsbyggandet och blir billigare bostäder. Högt sparande i Tyskland, regioner uppmuntrar och det finns en bolånebank och särskild lagstiftning för byggemenskaper

Varför bo- och bygg-gemenskaper?

- Människor vill ha större engagemang i boendet
- Bostäder som bättre svarar mot personliga behov
- Att ha gemenskap på hemmaplan och minska ensamhet
- Billigare bostäder?
- För äldre på landet – att kunna bo kvar där man bor utan att behöva ta hand om ett stort hus
- Många vill leva mer hållbart med mindre miljöpåverkan

Associationsformer för bygg- och bogenheter

Ideell förening

- En enkel form att börja organisera intressegemenskapen i och en bra form för att organisera en bogenheter aktiviteter (tex matlag, delade ytor/resurser, studiecirkel etc.)
- Används av bogenheter (som inte blockhyr) för att organisera kö och gemenskapen

Ekonomisk förening

- lämplig form för bygggemenskapen. Uppmuntras av Boverket då startbidrag till bygggemenskapen endast ges till former av ekonomisk förening ([boverket.se/sv/bidrag--garantier/bygggemenskapen/](https://www.boverket.se/sv/bidrag--garantier/bygggemenskapen/))
- ett alternativ för bogenheter som tex blockhyr av fastighetsägare och hyr ut lägenheter till sina medlemmar i form av vanlig hyresrätt (alternativet är kooperativ hyresrätt)
- ger större frihet (än bostadsrätt) att använda medlemskapital på olika sätt, tex kunna ta in förlagsinsatser eller fler som investering medlemmar.
- kan efter byggfas göra stadsändring och bli tex kooperativ hyresrättsförening

AB svb - Aktiefirma med särskild vinstutdelningsbegränsning

- Syftar till att säkra att vinsten återinvesteras i verksamheten och firmans syfte tex lokal utveckling, kan ej ombildas till vanlig AB med vinstuttag. AB kan delägas av flera och vara ett "bygdebolag"

Upplåtelseform - det sätt på vilket man förfogar över sin bostad

Hyresrätt

Hyresrätt innebär att man hyr en lägenhet av en hyresvärd, som äger en eller flera fastigheter med hyreslägenheter. Kan tex vara en privatperson, en ekonomisk förening, kooperativ hyresrättsförening eller AB/AB svb.

Minst 3
lägenheter/
hushåll

Kooperativ hyresrätt

En förening äger – eller hyr – en fastighet och enskilda föreningsmedlemmar hyr sina lägenheter av föreningen. Vid inflyttning betalas en insats, en form av deposition till föreningen, vilken normalt återfås när man flyttar därifrån. Lägenheten återgår till föreningen för vidare uthyrning och kan ej säljas eller pantsättas av medlemmen.

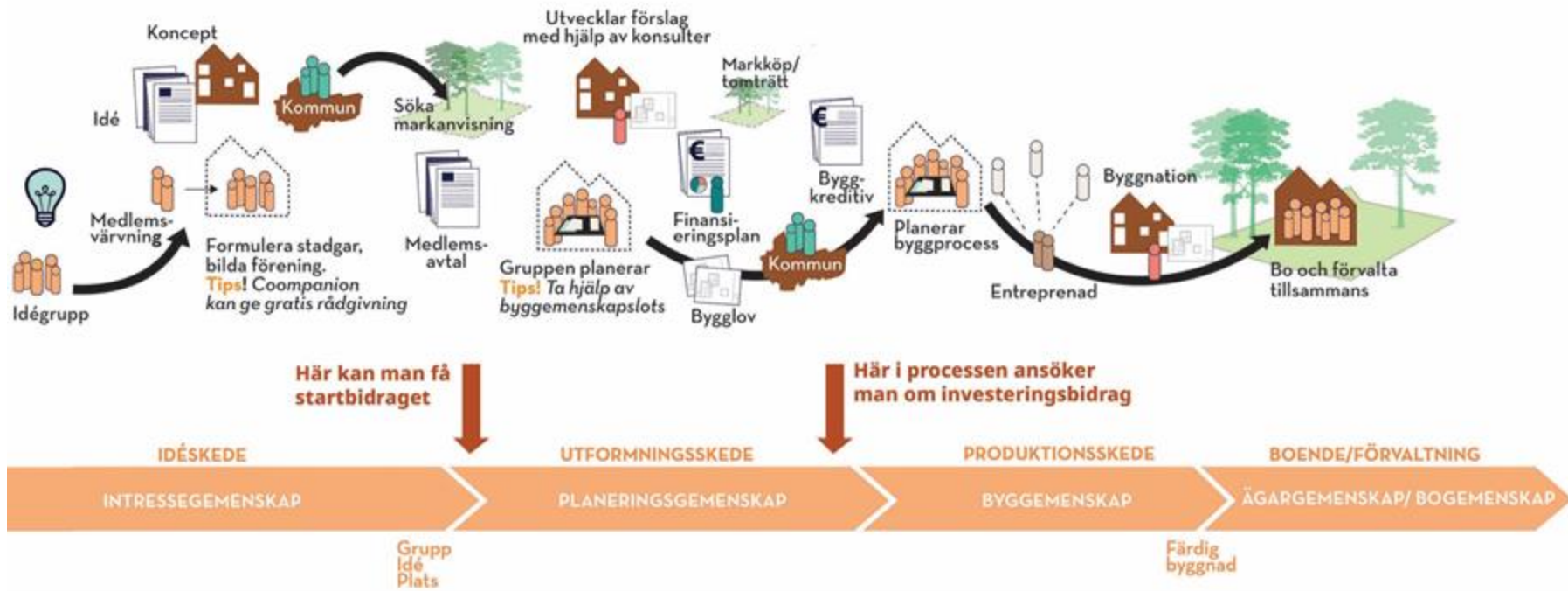
Bostadsrätt

Bostadsrätt innebär att den boende är medlem i en bostadsrättsförening som äger fastigheten där varje medlem har varsin lägenhet. Bostadsrätten innefattar dels en nyttjanderätt till lägenheten, dels en andelsrätt i föreningen. En bostadsrätt kan normalt sett säljas på den öppna bostadsmarknaden men köparen måste godkännas av föreningen.

Äganderätt

Äganderätt - egnahem och ägarlägenhet – den boende äger själv sin bostad och kan sälja, pantsätta eller utan tillstånd hyra ut den. Flerbostadshus kan byggas eller byggas om till ägarlägenheter. Ägarlägenhet innebär medlemskap i en samfällighetsförening, som omfattar yttertak, fasader, trapphus, förråd och andra gemensamma anordningar.

En byggemenskaps resa...



Hogslätts vänboende

Ideell förening kring behov av hyresbostäder för åretruntboende till överkomliga kostnader.

Kommunen erbjöd tomt som svar på ett medborgarförslag. Fanns en detaljplan, andra alternativ skulle ta flera år.

Blev kooperativ hyresrättsförening, har strävat efter låga insatser och hyror

Utmaning att få lån, gick till slut med den lokala sparbanken

Kommunal borgen från Tanums kommun

Några kapitalstarka i gruppen kunde låna in mer kapital



Bild: Hogslätts Vänbo
Fotograf: Per Pixel

<https://youtu.be/2UGjs-JfThY?t=58>

AB svb som verktyg för att utveckla bostäder?

I orten Stavsjö, Sörmland, har Kiladalen Utveckling AB (svb) lyckats bygga billiga hyresbostäder. Valde bolagsform anpassad för lokal finansiering.

- vinst ska återinvesteras i lokalsamhället
- hembudsskyldighet - kontroll över bolaget stannar i lokalsamhället

Kommunen hade lagt skolan i malpåse och skolbyggnaden stod tom

- tryckte på kommunens roll - Hur säkerställa levande landsbygd?
- behov av hyresbostäder - varken kommun eller privata bygger
- Övertygade kommunen om värde lokalt ägt AB svb kunde skapa

AB svb fick köpa skolan inkl 13,5 ha mark - värdering 1,6 mkr

- Bekostade ny detaljplan för 20-22 lägenheter - värdering 14,6 mkr
- Valde hyresrätter utifrån behov hos äldre att kunna bo kvar i byn
- Ideell renovering. Värdeökning ökade lånemöjligheter till etapp 2
- Ny värdering för hela Stavsjögården inkl etapp 2: ca 36,6 mkr

Liknande modell testas nu av två byggemenskaper i Kolmården.

Tips! Kommuner kan ge upp till 50% rabatt på arrende av kommunal mark när motiverad för att stimulera byggnation i visst område



Finansiering - nybyggnation

Finansiering under projekteringsfasen

Egenfinansiering - hur mycket kan ni investera? Folkfinansiering? Investerande medlemmar i ekonomisk förening?

Nyttja startbidrag för byggemenskaper från Boverket om ek för med minst 6 medlemmar och insatser om 10 000 kr var

Skjut på betalningar, möjligt för projektledare och arkitekt att ligga ute med pengar innan byggfas?

Garanti från Mikrofonden för mindre lån när annan säkerhet saknas

Finansiering av byggfasen

Banken behöver säkerhet för att kunna ställa ut lån, byggkreditiv, under byggfasen

Boverkets kreditgaranti - säkerhet som underlättar lån till ny- och ombyggnation

minskar behovet egen kapitalinsats eller topplån för den som vill bygga. Ofta avgörande för mindre byggherrar, och nystartade verksamheter Kreditgarantier kan, mot avgift, lämnas för lån för

- upp till 90 procent av marknadsvärdet som Boverket bedömer - ofta problem i landsbygd med lägre marknadsvärden
- preliminär bedömning redan innan ett projekt har börjat byggas. Kan ha stor betydelse för möjligheten att ordna finansiering

Vägledning och hjälp med finansiering

- Mikrofonden - nationell stödstruktur för social ekonomi som komplement till Almi
- ger kostnadsfri vägledning kring finansiering av verksamheter inom social ekonomi tex förening, ekonomisk förening, kooperativ

www.mikrofonden.se



Äga jordbruksfastighet ihop/ Vilka är de största utmaningarna?

Lagstiftningen (Jordförvärvslagen) främjar inte att flera går samman och samäger jordbruksfastighet som juridisk person

Inget samhällsintresse av att expandera i jordbruksmark

Man vill inte underlätta för juridiska personer att förvärva mark enligt förarbetena.

Orättvis lagstiftning- EU ska se över reglerna

6§ Jordförvärvslagen- begreppet juridisk person



Änggärdet gårdsgemenskap - ett positivt exempel

Änggärdet är en gård på 22 hektar odlingsmark, skog och våtmark i Flens kommun. Köptes initialt av 6 personer genom egen finansiering.

Ekonomisk förening startades som form för demokratiskt beslutsfattande och för att bedriva småskalig odling utifrån ekologiska principer. Övertog ägande och beviljades förvärvstillstånd för ca 10 år sedan.

Idag 16 medlemmar. Med barn, grannar och gäster deltar ca 50 personer i gemenskapen.

På marken finns bostadshus, lada med stall, verkstad och vagnslider. Möjligt att bygga egna hus. Ett privat parhus har byggts.

Ca hälften av medlemmarna har flyttat till gården eller dess närhet, övriga har gården som fritidshus. Ett hus fungerar som vandrarhem

Bilder tagna av Änggärdet. <https://www.facebook.com/Anggardet>



Vilka insatser behövs och vilka aktörer finns?

- Information, mobilisering och kunskapshöjande insatser
- Minska hinder och underlätta, tex kring mark och planprocess, finansiering
- Stöd till grupper i tidigt skede tex start av förening och studiecirkel

Kommuner, Boverket, Länsstyrelser

Underlätta, tydlig information, anpassade tomter, tomträtt etc.

Ekobyarnas Riksorganisation, ERO <http://ekobyar.se>

Kollektivhus NU

Förening som verkar för att förbättra valmöjligheterna kring olika former av gemenskapsboende. Stödjer existerande kollektivhus liksom grupper som arbetar för att skapa nya kollektivhus.

<http://kollektivhus.se>

Föreningen för bygggemenskaper

Drivande och initiativtagare kring projekt, rådslag och konferens kring Socialt byggande. Arrangerar studieresor och lotsutbildningar för bygg-/projektlotsar.

www.bygggemenskap.se

Studieförbund, andra föreningar etc.



socialtbyggande.se

Exempel studiecirkelmateriel
- Coompanion Östergötland testat
upplägg i samverkan med NBV
www.divcity.se
<http://kollektivhus.se/>

Tack för idag!

**Kontakta gärna
Coompanion om ni
vill veta mer eller
ha rådgivning,**

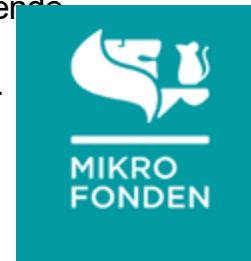
Eva Ternegren, tel.0705363292
eva.ternegren@coompanion.se



Bilder: Ingrid Westerfors

Banker och banklån

- Banken behöver få kännedom om låntagaren/-na, förutsättningar, kunskap, erfarenhet, få förtroende
- Få underlag för att förstå syfte, verksamhet, planer och ekonomin
- Banken kan ej stå för riskkapital - måste bedöma återbetalningsförmåga och ha säkerhet för lån.
- KALP - kvar att leva på-kalkyl för enskild ägare starkare om det finns hyresintäkter
- Vana vid lån till enskilda/1 hushåll/företag, mycket svårt att få lån och vara flera låntagare



Mikrofonden kan ge vägledning och garantier, hjälp med säkerhet för del av lån etc

Kooperativa medlemsbanker är och kan ekonomisk förening, tittar samhällsnytta, hållbarhet, människorna, kan ha dialog kring eventuellt behov av kompletterande säkerhet

Landshypotek - ekonomisk förening, fokus jordbruksfastigheter, vilja och intresse för nya former?

Sparbanker - lokal förankring, olika mycket engagemang och kunskap

Affärsbanker - kan vara svårare, saknar ofta kunskap om tex ekonomisk förening



Tips! Checklista inför mötet med banken och andra mallar

coompanion.se/coompanion/mallar-verktyg/

Ekobanken
ekologiskt - socialt - kulturellt