



Erik Berg. arkitekt och projektlots, Egnahemsfabriken

BYGDENYTTAN

”Bostadsförsörjning för bygdens nytta där allmännyttan inte kan eller vill bygga”



GUNNARSBYN



An aerial photograph of a village named Gunnarsbyn, surrounded by dense green forest. The village consists of numerous small houses with various roof colors, some larger buildings, and a few open areas. A network of roads is highlighted with thick white lines, showing a central vertical road that branches out horizontally and diagonally. To the right of the village, a large, dark body of water is visible, with a smaller pond or lake nearby. The overall scene is a mix of built-up areas and natural landscape.

Gunnarsbyn

Råneälven

VISIONER I NORR II

Från ödehus till Bygdenytta

- nya verktyg för
landsbygdsutveckling

Gunnarsbyn, Bodens kommun
av "Team Boden"

Råneälven

Problemkomplexet:

1. Ett stort underskott av fungerade hyresbostäder på svensk landsbygd.
2. Ett överskott av tomma och lågt utnyttjade hus på många håll som ingen tar hand om.

30%

12 %

3 %

Hysesrätten på landsbygden är både ett *smörjmedel* och en *permanent boendeform*:

- Väg in till en plats
- Rekrytering av personal
- Flytta hemifrån
- Flytta från villan

- Hus med vakanser hotas snabbt av rivning i kommunala allmännyttor
- Värdering enligt ortsprismetoden istället för produktionskostnad omöjliggör bankfinansiering.
- Ställs samtidigt krav på *högre* driftsnetto på svaga marknader för att hantera större bedömd vakansrisk.
- Låga fastighetsvärden innebär att mindre nogräknade aktörer köper upp fastigheter till salu.
- Allmännyttans affärsdrivande uppdrag gör att allmännyttan inte kan motivera investeringar.
- Projektskalor (4-8 hyresbostäder i litet flerbostadshus) är för stora för lokala byggare och för små för stora byggare.

- Hus med vakanser hotas snabbt av rivning i kommunala allmännyttor

- **Värdering enligt ortsprismetoden istället för produktionskostnad omöjliggör bankfinansiering.**
- **Ställs samtidigt krav på *högre driftsnetto* på svaga marknader för att hantera större bedömd vakansrisk.**

- Låga fastighetsvärden innebär att mindre nogräknade aktörer köper upp fastigheter till salu.
- Allmännyttans affärsdrivande uppdrag gör att allmännyttan inte kan motivera investeringar.
- Projektskalor (4-8 hyresbostäder i litet flerbostadshus) är för stora för lokala byggare och för små för stora byggare.

- Hus med vakanser hotas snabbt av rivning i kommunala allmännyttor
- Värdering enligt ortsprismetoden istället för produktionskostnad omöjliggör bankfinansiering.
- Ställs samtidigt krav på *högre* driftsnetto på svaga marknader för att hantera större bedömd vakansrisk.

- Låga fastighetsvärden innebär att mindre nogräknade aktörer köper upp fastigheter till salu.

- **Allmännyttans affärsdrivande uppdrag gör att allmännyttan inte kan motivera investeringar.**

- Projektskalor (4-8 hyresbostäder i litet flerbostadshus) är för stora för lokala byggare och för små för stora byggare.



GUNNARSBYN

Platsens utmaningar:

- Glesbygd
- Service hotad
- Dåliga kommunikationer
- Utflyttning
- Tomma hus
- Brist på hyresbostäder
- Stora system rullar fram



TJÖRN

Platsens utmaningar:

- Storstadsnära landsbygd
- Höga bostadspriser
- Brist på byggbar mark
- Stor sommarbefolkning
- VA-frågan styr
- Kulturmiljöarv
- Brist på hyresbostäder





Norska havet

Vita havet

Nordsjön

Ostersjön

Två helt olika platser

...men trots det med vissa likheter

- Bostadsfrågan är viktig för platsen
- Äldre kan inte flytta från hus till lägenhet och bo kvar på orten.
- Unga har svårt att hitta egen första bostad på orten
- **Behövs plattformar för gemensam handling kring gemensamma angelägenheter**

KONSEKVENSEN

- **Bostadsbehov** blir inte tillgodosedda.
- Brist på både **småhus** i modern standard och **hyresrätter**.
- Samtidigt **överskott av tomma hus** som gör att det *ser ut som* att det inte finns efterfrågan.
- Bostadsbrist på landsbygden kan i praktiken aldrig åtgärdas – blir istället en **ond spiral** som accelererar avfolkning, och därmed sänker fastighetsvärden ytterligare.
- Lokalsamhället står oftast ganska **maktlöst** inför bostadsförsörjningen (och därmed framtiden)

MÖJLIGHETEN

The background is a blurred photograph of a construction site. In the foreground, a white table holds various tools and materials, including a yellow hard hat, a roll of white material, and several long, thin objects. The overall scene is brightly lit, suggesting an indoor or well-lit outdoor environment.



Bygdenyttan

En kollektiv handlingsstruktur för lokal bostadsförsörjning

Vad:

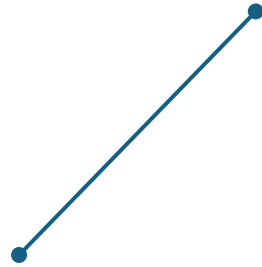
En "allmännyttas"
initierad och ägd av civilsamhället i
samverkan på en plats med syfte att
trygga den lokala försörjningen av
hyresrätter.

Lämpliga associationsformer:

Aktiebolag (svb) med begränsad
vinstudeling eller ekonomisk
förening

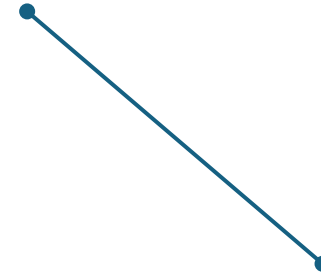


BYGDENYTTA



Bygdebolag

Vuollerim, Röstånga, Docksta,
Stjärnsund, Kiladalen, Flyinge,
Nygarn, Fröseke, Gunnarsbyn



Allmännyttan



Kiladalens utveckling AB (svb)

Betydelsen av begrepp, benämningar och etiketter

Byggemenskap

En organisationsform för
gruppens gemensamma
bostadsförsörjning

Bygggemenskap

En organisationsform för
gruppens gemensamma
bostadsförsörjning

Bygdenytta

En organisationsform för
platsens och lokalsamhällets
gemensamma bostadsförsörjning

Uppdrag / fokus

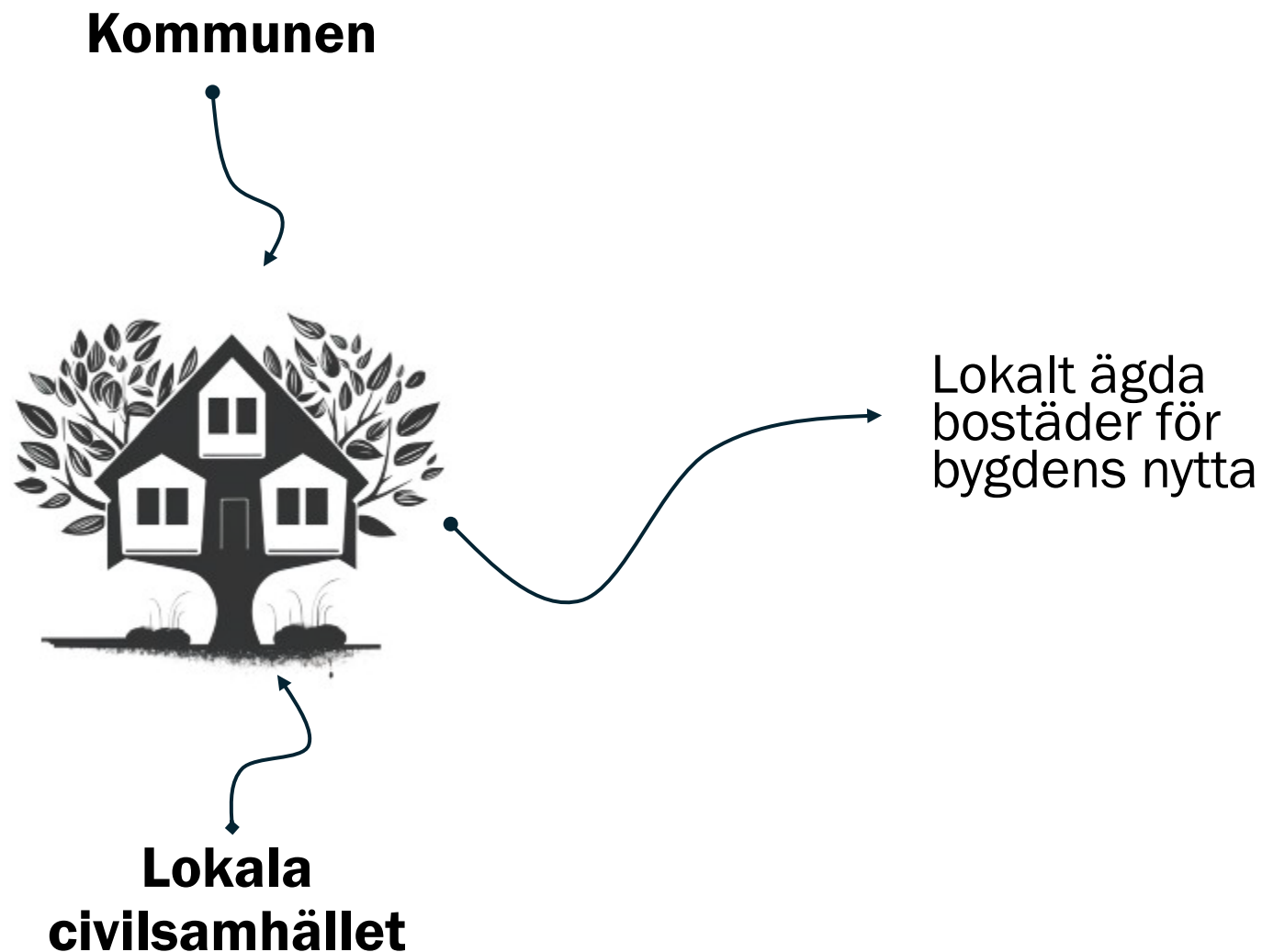
Utveckling och förvaltning av nya hyresbostäder i egen regi.

1. Överta, upprusta och förmedla eller förvalta befintliga ödehus och gårdar.
2. Blockhyra fastigheter och upplåta bostäder.
3. Samverkan med byggemenskaper och kommun / allmännyttan i gemensamma utvecklingsprojekt.

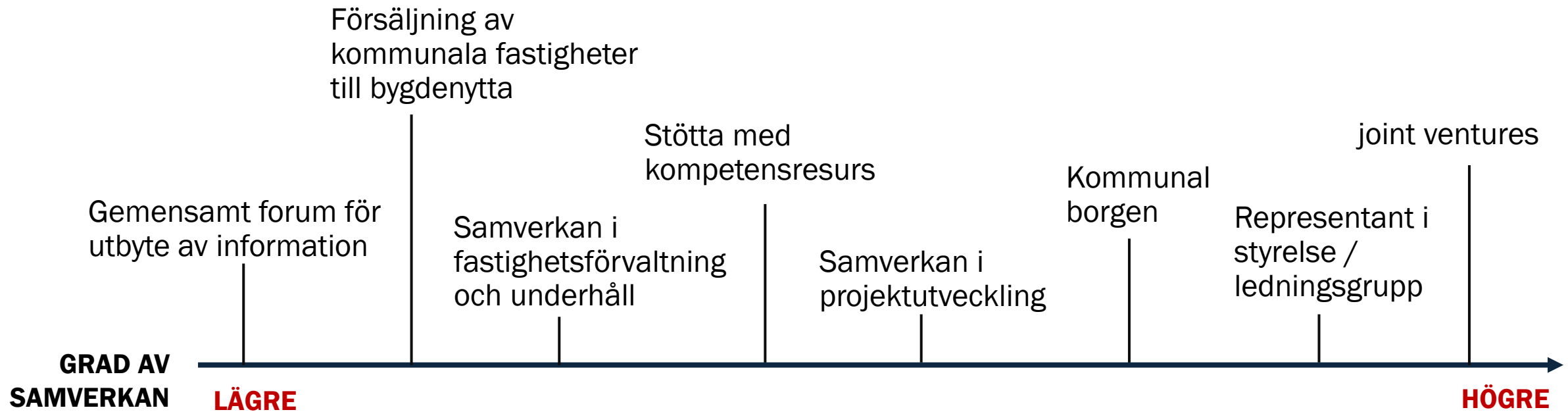


1

Bygdenyttan fungerar som en **legitim plats för samverkan** mellan bygdens engagemang i sin bostadsförsörjning och kommunens bostadsförsörjningsuppdrag.



Olika nivåer av samverkan mellan kommun och lokal bygdenytta



2

Bygdenyttan fungerar som ett **lokalt placeringsinstrument** för att investera i bygdens bostadsförsörjning och värdeökning.



*Sparande i den egna bygdens bostadsutbud
= dubbel utdelning/värdeökning*



31% är svagt positiva till
att **bidra till finansiering**
av nya bostäder.

*68% uttrycker att de inte kan
eller vill delta alls i
finansiering.*

3

Bygdenyttan fungerar som en handlingsstruktur för **praktiskt ideellt arbete** i underhåll och byggnation av bostäder i bygden.





42% är svagt positiva
eller mycket positiva
till att **själva delta**
praktiskt i att skapa
nya bostäder.



”10 – 10 – 10 regeln”

- Få med 10 % av invånarna
- Flytta 10 % av sitt befintliga sparande
- Flytta 10 % av sitt månadssparande

		Lilla byn	Stora byn	Lilla samhället
antal invånare:		100	500	5000
10%	av invånarna	10	50	500
10%	av sparade medel	500 000 kr	2 500 000 kr	25 000 000 kr
10%	av löpande sparande per år	36 000 kr	180 000 kr	1 800 000 kr
Total investeringsmöjlighet (vid krav på 20% eget kapital) och med kommunal borgen:		2 500 000 kr	12 500 000 kr	125 000 000 kr
Räcker till att:		ställa i ordning en kollektivlägenhet i gamla förskolan	uppföra 1 litet flerbostadshus med 6 lägenheter, frigöra 6 villor för barnfamiljer	uppföra trygghetsboende med 64 bostäder i två hus med 32 lägenheter per hus, frigöra 50-60 villor för barnfamiljer
Tillkommande investeringsmöjlighet per år:			620 690 kr	6 206 897 kr

		Lilla byn	Stora byn	Lilla samhället
antal invånare:		100	500	5000
10%	av invånarna	10	50	500
10%	av sparade medel	500 000 kr	2 500 000 kr	25 000 000 kr
10%	av löpande sparande per år	36 000 kr	180 000 kr	1 800 000 kr
Total investeringsmöjlighet (vid krav på 20% eget kapital) och med kommunal borgen:		2 500 000 kr	12 500 000 kr	125 000 000 kr
Räcker till att:		ställa i ordning en kollektivlägenhet i gamla förskolan	uppföra 1 litet flerbostadshus med 6 lägenheter, frigöra 6 villor för barnfamiljer	uppföra trygghetsboende med 64 bostäder i två hus med 32 lägenheter per hus, frigöra 50-60 villor för barnfamiljer
Tillkommande investeringsmöjlighet per år:			620 690 kr	6 206 897 kr

Stora byn

antal invånare:		500
10%	av invånarna	50
10%	av sparade medel	2 500 000 kr
10%	av löpande sparande per år	180 000 kr
Total investeringsmöjlighet (vid krav på 20% eget kapital) och med kommunal borgen:		12 500 000 kr
Räcker till att:		uppföra 1 litet flerbostadshus med 6 lägenheter, frigöra 6 villor för barnfamiljer
Tillkommande investeringsmöjlighet per år:		620 690 kr

Stora byn

antal invånare:		500
10%	av invånarna	50
10%	av sparade medel	2 500 000 kr
10%	av löpande sparande per år	180 000 kr
Total investeringsmöjlighet (vid krav på 20% eget kapital) och med kommunal borgen:		12 500 000 kr
Räcker till att:		uppföra 1 litet flerbostadshus med 6 lägenheter, frigöra 6 villor för barnfamiljer
Tillkommande investeringsmöjlighet per år:		620 690 kr

Stora byn

antal invånare:		500
10%	av invånarna	50
10%	av sparade medel	2 500 000 kr
10%	av löpande sparande per år	180 000 kr
Total investeringsmöjlighet (vid krav på 20% eget kapital) och med kommunal borgen:		12 500 000 kr
Räcker till att:		uppföra 1 litet flerbostadshus med 6 lägenheter, frigöra 6 villor för barnfamiljer
Tillkommande investeringsmöjlighet per år:		620 690 kr

Stora byn

antal invånare:		500
10%	av invånarna	50
10%	av sparade medel	2 500 000 kr
10%	av löpande sparande per år	180 000 kr
Total investeringsmöjlighet (vid krav på 20% eget kapital) och med kommunal borgen:		12 500 000 kr
Räcker till att:		uppföra 1 litet flerbostadshus med 6 lägenheter, frigöra 6 villor för barnfamiljer
Tillkommande investeringsmöjlighet per år:		620 690 kr

Stora byn

antal invånare:		500
10%	av invånarna	50
10%	av sparade medel	2 500 000 kr
10%	av löpande sparande per år	180 000 kr
Total investeringsmöjlighet (vid krav på 20% eget kapital) och med kommunal borgen:		12 500 000 kr
Räcker till att:		uppföra 1 litet flerbostadshus med 6 lägenheter, frigöra 6 villor för barnfamiljer
Tillkommande investeringsmöjlighet per år:		620 690 kr

Stora byn

antal invånare:		500
10%	av invånarna	50
10%	av sparade medel	2 500 000 kr
10%	av löpande sparande per år	180 000 kr
Total investeringsmöjlighet (vid krav på 20% eget kapital) och med kommunal borgen:		12 500 000 kr
Räcker till att:		uppföra 1 litet flerbostadshus med 6 lägenheter, frigöra 6 villor för barnfamiljer
Tillkommande investeringsmöjlighet per år:		620 690 kr

Lilla samhället

antal invånare:		5000
10%	av invånarna	500
10%	av sparade medel	25 000 000 kr
10%	av löpande sparande per år	1 800 000 kr
Total investeringsmöjlighet (vid krav på 20% eget kapital) och med kommunal borgen:		125 000 000 kr
Räcker till att:		uppföra trygghetsboende med 64 bostäder i två hus med 32 lägenheter per hus, frigöra 50-60 villor för barnfamiljer
Tillkommande investeringsmöjlighet per år:		6 206 897 kr

Lilla samhället

antal invånare:		5000
10%	av invånarna	500
10%	av sparade medel	25 000 000 kr
10%	av löpande sparande per år	1 800 000 kr
Total investeringsmöjlighet (vid krav på 20% eget kapital) och med kommunal borgen:		125 000 000 kr
Räcker till att:		uppföra trygghetsboende med 64 bostäder i två hus med 32 lägenheter per hus, frigöra 50-60 villor för barnfamiljer
Tillkommande investeringsmöjlighet per år:		6 206 897 kr

Lilla samhället

antal invånare:		5000
10%	av invånarna	500
10%	av sparade medel	25 000 000 kr
10%	av löpande sparande per år	1 800 000 kr
Total investeringsmöjlighet (vid krav på 20% eget kapital) och med kommunal borgen:		125 000 000 kr
Räcker till att:		uppföra trygghetsboende med 64 bostäder i två hus med 32 lägenheter per hus, frigöra 50-60 villor för barnfamiljer
Tillkommande investeringsmöjlighet per år:		6 206 897 kr

Lilla samhället

antal invånare:		5000
10%	av invånarna	500
10%	av sparade medel	25 000 000 kr
10%	av löpande sparande per år	1 800 000 kr
Total investeringsmöjlighet (vid krav på 20% eget kapital) och med kommunal borgen:		125 000 000 kr
Räcker till att:		uppföra trygghetsboende med 64 bostäder i två hus med 32 lägenheter per hus, frigöra 50-60 villor för barnfamiljer
Tillkommande investeringsmöjlighet per år:		6 206 897 kr

Lilla samhället

antal invånare:		5000
10%	av invånarna	500
10%	av sparade medel	25 000 000 kr
10%	av löpande sparande per år	1 800 000 kr
Total investeringsmöjlighet (vid krav på 20% eget kapital) och med kommunal borgen:		125 000 000 kr
Räcker till att:		uppföra trygghetsboende med 64 bostäder i två hus med 32 lägenheter per hus, frigöra 50-60 villor för barnfamiljer
Tillkommande investeringsmöjlighet per år:		6 206 897 kr

Lilla samhället

antal invånare:		5000
10%	av invånarna	500
10%	av sparade medel	25 000 000 kr
10%	av löpande sparande per år	1 800 000 kr
Total investeringsmöjlighet (vid krav på 20% eget kapital) och med kommunal borgen:		125 000 000 kr
Räcker till att:		uppföra trygghetsboende med 64 bostäder i två hus med 32 lägenheter per hus, frigöra 50-60 villor för barnfamiljer
Tillkommande investeringsmöjlighet per år:		6 206 897 kr

Hur startar man?

- Bilda en **arbetsgrupp** i samverkan mellan befintliga organisationer
- Gör en **enkät** på bygden om intresset
- Bjud in till ett **öppet möte** för att informera och redovisa enkätutfallet
- Informera om **konceptet**
- Bilda ny juridisk person (bygdenyttan)
- Identifiera ett **lämpligt första objekt** där mycket kan göras genom eget arbete, börja i liten skala.
- Gör en **investeringsbudget**
- Ta kontakt med **kommunen och lokal sparbank** och öppna dialog kring samverkan och placering.
- Samla in **spar/investeringslöften** på bygden.
- Kommunen **behöver vara med i någon form** för att få en stadig grund!

Nästa steg för idén?

- Ta täten (på Tjörn?) sätt igång lokalt, definiera en Bygdenytta
- Projektvärd / pådrivare på nationell nivå kommer
- Träff mellan grupper som vill starta lokala bygdenyttor
- Utbildning om fastighetsägande, att driva bostadsbolag mm
- Bilda ett nätverk för utbyte av kunskap och delande av resurser
- Utveckla definition och beskrivning av bygdenyttamodellen
- Bygga upp kompetens



**Vi skapar bostäder i Sveriges landsbygder,
genom tillsammanskraft.**

[LÄS MER](#)



Bygdenyttan

En kollektiv handlingsstruktur för lokal bostadsförsörjning