

Form Follows Finance

Jan Rydén

forskningsingenjör KTH



PROGRAM Form Follows Finance 2 KTH Arkitekturskolan 8 oktober 2020

Finansieringens former avgör arkitekturens former. Hur kan byggemenskaper finansieras? Seminariet vänder sig till både nuvarande och framtida medlemmar av byggemenskaper, samt intresserade kommunpolitiker, stadsplanerare, företagare och forskare. Vi lyfter både konkreta fall och för en övergripande diskussion om nya lösningar.

1300-1320 *Finansieringens form och arkitekturens form* Introduktion och välkomna, Jan Rydén, KTH Arkitekturskolan

1320-1340 *Att finansiera en byggemenskap – rapport från verkligheten.* Katja Jahn, Byggemenskapen Gården, Uppsala.

Staffan Schartner, projektlots/arkitekt, Omniplan

1340-1400 *En användbar investeringskalkyl och kassaflödeskalkyl för byggemenskaper,* Ylva Sandström, Divercity . Kristoffer Lüthi, Ekobanken

1400-1420 *Ägarlägenheter. Bankens önskedröm, eller inte, när det gäller att finansiera byggemenskaper?* Rapport från ett pågående försök, Yves Chantereau, Equality Living/Equator.

1420-1440 Paus

DET STÖRRE PERSPEKTIVET

1440-1500 *Äga mark kooperativt. Lärdomar från USA. En svensk version av Community Land Trust, markägande stiftelser?*

Patrik Wiskowsky, Högskolan i Gävle

1500-1510 *Marknader för finansiering av sociala företag i Europa.* Employment and Social Innovation Technical Assistance for Social Enterprises. (EaSI TA). En överblick, Jan Svensson, Coompanion

1510-1530 Paus

FRAMTIDSVISIONER

1530-1550 *Hur kan vi långsiktigt måste bygga upp en finansiell infrastruktur för kollaborativt hållbart byggande?* EU:s nya programperiod 7 år framåt. Lisa Fröbel, Bysjöstrands ekoby

1550-1600 *Kan sociala obligationer finansiera en fond för byggemenskaper?* Sociala obligationer kan bli en ny motsvarighet till gröna obligationer som ger finansiering till exempelvis byggemenskaper? Jan Rydén, KTH

1600-1620 *Lån till hållbara investeringar.* Kommuninvest har påbörjat försök med sociala obligationer. Björn Bergstrand, hållbarhetschef Kommuninvest

1620-1630 Avslutning, diskussion.

Här och nu

- Finansiering i byggfasen. Tomträtt. Exempel: Gården i Uppsala
- Konkreta verktyg för byggemenskaper: Investeringskalkyl
- Ägarlägenheter. Exempel: Equator Nacka

Framtiden

- Community Land Trust. Värdeökningen och kapitaltillväxt handlar till 70-80 % om *markvärden*.
- EU-medel, europeiskt perspektiv. Ny 7-årsperiod inleds nu.
- Sociala obligationer. För kommunala projekt och kooperativa/
privata

Bygggemenskaper som verktyg; för att skapa den blandade staden

”Det blev tydligt att två komponenter i det europeiska stadsidealet inte längre fanns kvar: det småskaliga ägandet och de socialt blandade boendemiljöerna.”

Om Berlin efter 1990 i *Den föränderliga staden, Jubileumsfondens årsbok 2020*, Håkan Forsell

Går det att göra idag?



7 bostäder, 12,5mx17m (212m²) Landrapport Nederländerna. Rydén/Kärnekull www.divcity.se



Juridik och finansiering styr formen

Kommunen/Amsterdam:

- Aktiv markpolitik
- Stadsplanering med små tomter
- Tomträtt, sent markköp
- Värdesätter social blandning, överkomliga bostäder
- Gynnar ett brett spektrum av "självbyggeri"

Ägarlägenheter medger små enheter, få bostäder / projekt

Sociala obligationer

Avkastningen = ränta för riskfri placering + riskränta + socioekonomisk vinst.
Den samhälls ekonomiska vinsten kan mätas med olika indikatorer, tex SROI.



ICMA International Capital Market Association



Green, Social and Sustainability Bonds: A High-Level Mapping to the Sustainable Development Goals

Nya vägar framåt för finansiering

Fem olika spår framåt för finansiering beroende på typ av projekt.

Uppgradering av **Mikrofonden** till något större projekt.

Scenario 1 (kort sikt): "CSR-spåret" Som idag, men liten ökning. Villkorat lån. 0% avgift från Mikrofonden, 0% avkastning. Kreditrisk hos långgivaren. **0-10 Mkr**

Scenario 2 (medel sikt): "Bygga track record". Förlagsinsats. Förhandling kring % risk och % avkastning. Kreditrisk hos Mikrofonden. Banken tar lån upp till 70%. Mikrofonden topplånet. Förlagsinsatser från **5 Mkr och uppåt**.

En stor fond finansierad av sociala obligationer (lång sikt, i analogi med gröna obligationer). **300 Mkr - 500 Mkr**. Skulle ev. låna ut hela beloppet, lägre kreditrisk. Ev. i samverkan med etablerad bank/finansinstitut som mellanhand som garanterar obligationen, hittar investorer.

"Hybridprojekt" i samverkan med allmännytta. (medellång sikt) Bogemenskaper, blockhyresmodeller. Kommuninvest.

EU-medel Ny 7-årscykel