

Sammanställning av möjligheter och hinder för byggemenskaper i Sverige

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

AP2 – kommunal process

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

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

AP3 – juridik

Generellt

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

Bostadsrätt

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

Kooperativ hyresrätt

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

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

Ägarlägenheter

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

AP3 – finansiering

Delområde (hinder/problem)	Möjlighet/förslag/lösning	Projektaktivitet
Bank: Att ge lån till en byggemenskap blir tidskrävande, då alla befinner sig i olika faser, och inte är lika strömlinjeformade, strukturerade, förberedda och paketerade som vanliga byggprojekt.	<ol style="list-style-type: none"> 1. Bättre stöd till BG t ex projektlots 2. Landsbygdslån till BG (via t ex SBAB) 3. Stöd till Mikrofonden samt Ekobanken för att kunna arbeta med investering i byggemenskaper 4. Behov av strukturkapital 5. Mer utbildning och digitalt material behövs. 	FINANSIERING Finansiering av byggemenskaper. Ekobanken, 2020 Information om Mikrofonden Exempel kassaflöde. Omniplan, 2020
Bank: Ett stort bekymmer är att dessa projekt inte inbringar tillräckligt stora intäkter för att kunna motivera all tid och kostnader för vägledning under tidig fas såväl som uppföljning och långsiktigt stöd.	Offentliga medel till Coompanion, Mikrofonden för att kunna lägga tid till att stödja grupperna med budget, ekonomiska planer och när gruppen går från byggfas till bofas. Även viktigt med stöd från och samarbete med projektlots.	
Kommuner är ofta en avgörande pusselbit för att BG ska få ihop finansieringen, särskilt i landsbygd/mindre kommuner. Kommuner är dock ofta osäkra kring vilken möjlighet de har att underlätta finansiering av byggemenskaper genom tex kommunal borgen, hänvisar ofta till EU-regler, trots att det är möjligt och finns positiva exempel.	Behövs exempel och fortsatt arbete kring hur kommuner, genom borgen eller t ex i samarbete med Kommuninvest, kan underlätta finansieringen av byggemenskaper. Kommuninvest kan finansiera kommuner, kommuner kan också finansiera via Mikrofonden.	FINANSIERING Information till investerare
Affärsbankernas mallar och återfinansieringsmodeller hindrar eller försvårar för BG att få lån.	Ägardirektiv SBAB? Särskilda statliga garantier?	Ekobanken och Mikrofonden . Kristoffer Lüthi, Ekobanken Form Follows Finance . Jan Rydén, KTH
Medlemmar kan ha begränsat med kapital att sätta in som insats.	<ol style="list-style-type: none"> 1. Bör belysa just privatekonomidimensionen ytterligare i ett ev framtida projekt. 2. Utnyttja investeringsstöd (Koop HR) 3. Sänka kostnader genom yteffektivitet/gemensamma funktioner 4. Sänka kostnader genom självbyggeri i vissa moment 	
Fastighetsvärderingar som understiger produktionskostnaden påverkar möjligheterna att få finansiering. Problemet gäller inte enbart byggemenskaper.	<ol style="list-style-type: none"> 1. Möjligt att göra annan värdering av byggemenskap som är fulltecknad och visar god ekonomi i förvaltningskede? 2. Hur kan offentliga aktörer såsom en kommun som vill få en ökad bostadsmångfald bidra? 3. Se över Boverkets kreditgarantier för bostadsbyggande 	
Finansiering och belåning av gemensamma lokaler och andra bostadskomplement: Lokalarea kan ha sämre finansieringsmöjlighet än boarea.	<ol style="list-style-type: none"> 1. Gemensamma lokaler/delade ytor måste kunna finansieras och få stöd och bidrag på samma villkor som privat bostadsyta. 	Boverket, regelverk för kreditgarantier. Informationsinsats nyhetsbrev.

Många bygg- och bostadsföreningar avstår från privat bostadsytta och lägger istället ytan till det gemensamma. Genom att minska privatytta och öka den gemensamma kan den totala ytan minskas.	<ol style="list-style-type: none"> 2. Kan finnas möjlighet att få kreditgaranti för gemensamma ytor, beror på förutsättningarna. 3. Mer kunskap om ägarlägenheter kopplat med en gemensam förening för allmänna lokaler. 	
Begränsad möjlighet till egenkapital i byggskede Det egna kapitalet är i förhållande litet till det stora kapitalbehovet, då kapital kan vara uppbundet i gruppens nuvarande bostäder.	<ol style="list-style-type: none"> 1. Fond för BG (toppfinansiering till högre ränta) 2. Externa investerare som kan gå in med toppfinansiering 3. Crowdfunding 4. Garantier, t ex Mikrofonden 	
I Sverige ses byggföreningar av den genomsnittliga finansiella aktören som en riskabel aktör. Byggföreningar är uppbyggda på att flera individer delar på ekonomiska ansvaret. I Sverige ses det som en nackdel, medan i Tyskland anses det snarare minska finansiella risker.	<ol style="list-style-type: none"> 1. Mer information till banker om att risken inte är stor. 2. Kommuner bör kunna ge borgen till BG. 3. Mikrofonden ger borgen till BG. 4. Kommuner kan ge villkorade lån till Mikrofonden och den vägen få fram fler garantier till byggföreningar. 	
Svårt med finansiering i idé- och utformningsskede, innan Boverket kan gå in med garantier.	<ol style="list-style-type: none"> 1. Statens bidrag om 400 tsek är viktigt. Bör kanske öka till 500 tsek? 2. Stödja Mikrofonden som kan gå in med garantier i tidig fas. 3. Modeller för senarelagd betalning, konsulter och mark. 4. Kan Boverket borga för privata insatser i kooperativa hyresrätter, då banken inte är benägen göra det? 5. Utveckla exitstrategier, dvs om en grupp satsar pengar i tidig fas men sedan inte går vidare, att det enkelt går att sälja det man ändå gjort och lagt ned kostnader på. Så att bygget blir av och gruppen inte riskerar förlora allt man satsar. Mer trygghet för både privatpersonen och tidiga finansiärer. 	
K3-systemet kräver nedskrivning till verkligt värde vilket ger problem på svagare marknader där fastighetsvärderingen är låg.	System för att hantera nedskrivning över ett antal år för att värdena skall hinna ikapp nedskrivningarna.	
Statliga startbidraget till byggföreningar ges enbart till flerbostadshus.	Bredda stödet så att även småhus kan inkluderas, givet att övriga förutsättningar är uppfyllda. I vissa lägen kan småhus vara mer ändamålsenligt, samt möjligt att bygga inom befintliga planer.	Kontakt med pågående statlig utredning Uppmärksamma Boverket
Okunskap om formen ekonomisk förening, hos t ex banker, gör att det är svårt för grupper att komma vidare.	Fortsatta utbildningsinsatser och vägledande material behövs för banker, rådgivare och andra aktörer.	Informationsmaterial framtaget
Möjligt hinder med finansiering av små BRF avseende föreningslån och bostadslån vid antal lgh 3-10 st.	Trots att KHR och BRF får bildas från 3 enheter	Rådgivning där problemet har uppmärksammats
Lite internationellt kapital till byggföreningar	Mikrofonden deltar i ett EU kommissionsprojekt i ett nätverk av europeiska sociala investerare	Externa EU konsulter stödjer Mikrofonden kring att göra EIB ansökan

AP4 – byggrubbers process

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

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

AP5 – spridning

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