

RAPPORT 2021:17



Startbidraget till byggemenskaper

Uppföljning och preliminär utvärdering

Titel: Startbidraget till byggemenskaper
Rapportnummer: 2021:17
Utgivare: Boverket, oktober 2021
ISBN pdf: 978-91-7563-760-0
Diarienummer: 4417/2021

Rapporten finns i pdf-format på Boverkets webbplats: www.boverket.se
Alternativa format kan beställas från Boverket.
E-post: publikationsservice@boverket.se
Telefon: 0455-35 30 00
Postadress: Boverket, Box 534, 371 23 Karlskrona

Förord

Från 1 januari 2020 finns möjlighet för byggemaskaper att få statligt stöd, ett så kallat startbidrag till kostnader i det inledande skedet av projektet. Boverket ansvarar för uppföljning och utvärdering av stödet och det här är den första uppföljningen och en preliminär utvärdering efter de första ett och ett halvt åren som stödet funnits.

Uppföljningen avser vad som karakteriserar de byggemaskaper som fått stöd, de planerade projektens läge och syfte samt vad startbidraget avsågs användas till. Denna information kompletteras med en kort lägesrapport om hur långt projekten har kommit sedan stödet beviljades. Syftet är däremot inte att utvärdera projekten i sig. Inte heller att redovisa vilka kostnader bidraget faktiskt kom att täcka – det återkommer vi till när slutredovisningar från samtliga projekt kommit in och behandlats.

Rapporten, som är framtagen av experten Ulrika Hägred i samarbete med juristen Emelie Hemström och utredaren Hans Lindgren, syftar i första hand till att ge underlag för beslut som rör den fortsatta stödgivningen. Boverket hoppas också att rapporten ska kunna intressera och inspirera såväl kommuner som intressegrupper runt om i landet.

Karlskrona oktober 2021

Anders Sjelvgren
generaldirektör

Innehåll

Sammanfattning.....	5
Boverkets reflektioner	6
Disposition och källor	7
Förutsättningar för startbidrag till byggemenskaper.....	8
Beviljade startbidrag per 30 juni 2021	9
Beskrivning av projekten	10
Bostadsrättsföreningen Lyckan, Göteborg	10
Kollektivhuset Röda Oasen, Malmö	12
Byggemenskap Gården, Uppsala	14
Hästen kooperativa hyresrättsförening, Ockelbo	16
Lindberga by ekonomisk förening, Vingåker	18
Kolmårdens byggemenskap, ekonomisk förening, Norrköping.....	20
Bostadsrättsföreningen Villa Mälarhöjden, Stockholm.....	22
Byggemenskap Lund ekonomisk förening, Lund	24
Färjkarlbergets byggemenskap ekonomisk förening, Norrköping.....	26
Andreastorpets Vänboende ekonomisk förening, Tanum.....	28
Ansökningar som inte har beviljats	30
Sammanfattande analys	31
Varierande omfattning och upplåtelseform.....	31
Hälften stadsprojekt – hälften på svaga bostadsmarknader.....	31
Geografisk spridning i södra Sverige	32
Ekologisk, social och ekonomisk hållbarhet	32
Sammanfattande tablå över byggemenskaper som fått startbidrag t.o.m. juni 2021	33
Hur har det gått?	34
Hälften är igång och bygger	34
Startbidraget har haft stor betydelse	34
Avslutande reflektioner	35
Kravet på flerbostadshus	35
Målgruppen för stödet	36
Antal medlemmar och antal bostäder.....	37
Administrationn av stödet.....	38

Sammanfattning

Från 1 januari 2020 finns möjlighet för byggemenskaper att få ett statligt stöd för kostnader i det inledande skedet av projektet. Det här är en första uppföljning och en preliminär utvärdering efter de första ett och ett halvt åren som stödet funnits.

Under 2020 kom det in tolv ansökningar om startbidrag till byggemenskaper, varav nio beviljades. Under första halvåret 2021 kom det in två ansökningar, varav den ena beviljades. Alla utom en av de tio byggemenskaper som per den 30 juni 2021 fått startbidrag har ansökt om och beviljats det högsta möjliga beloppet, 400 000 kronor. En byggemenskap ansökte om och beviljades 200 000 kronor.

Stödet har alltså under de första 18 månaderna kunnat utnyttjas av tio byggemenskaper. Merparten av stödmottagarna avser bygga mellan tio och femton lägenheter men såväl mindre som större projekt förekommer. Fyra av byggemenskaperna har valt upplåtelseformen kooperativ hyresrätt och lika många har valt bostadsrätt. En av byggemenskaperna kombinerar bostadsrätt och hyresrätt och en siktar på hyresrätt och/eller kooperativ hyresrätt.

Jämn fördelning mellan heta och svaga bostadsmarknader

Stödmottagarna fördelar sig jämnt över å ena sidan större städer och å andra sidan landsbygd eller mindre orter. Boverket konstaterar att startbidraget har kommit till användning dels för att möjliggöra alternativa boendeformer i tillväxtregioner, dels för att kunna möta en begränsad men väl definierad efterfrågan på svaga marknader. I båda fallen handlar det om bostadsprojekt som tillkommer på initiativ av intressegrupper inom civilsamhället, där och när det saknas professionella byggaktörer som är beredda att möta gruppens behov och önskemål på kommersiella villkor.

Miljömässig, social och ekonomisk hållbarhet eftersträvas

Många av byggemenskaperna lyfter på något sätt fram miljömässiga aspekter i sitt syfte. En del har hög ambitionsnivå när det gäller miljövänliga material och byggmetoder, i syfte att begränsa miljöpåverkan.

Tanken om social gemenskap är i de flesta fall central, att kunna umgås på ett okomplicerat sätt och att stötta varandra i vardagen. I en del fall räknar man också med att bidra positivt till det omgivande lokalsamhället. En bärande tanke kan vara att byggemenskapens nybygge ska bidra till att frigöra småhus, som kan efterfrågas av yngre familjer, vilka då får möjlighet att bosätta sig i trakten.

De flesta har ambitionen att hålla nere kostnaderna. Man är ute efter ekonomiskt överkomliga bostäder, men kanske framför allt ett boende som är prisvärt i förhållande till de kvaliteter som medlemmarna eftersträvar.

Hälften är igång och bygger

Hälften av byggemenskaperna är i gång och bygger eller har byggstart inom kort. En räknar med att kunna ansöka om bygglov hösten 2021. Två är i det skedet att de söker en entreprenör och för två är det nu fråga om att en detaljplan ska tas fram. För ett par av byggemenskaperna finns en viss osäkerhet men alla projekten är i gång på något sätt.

Startbidraget har haft stor betydelse

Samtliga hävdar att startbidraget haft stor eller helt avgörande betydelse. Någon uttrycker det som att det statliga stödet bidragit till att göra processen mer jämlik. Tack vare det har man kunnat ha med personer som inte hade haft råd att ansluta sig om det hade krävts högre belopp från medlemmarna i inledningsskedet.

På sidan 33 finns en sammanfattande tablå över alla stödmottagarna.

Boverkets reflektioner

Intresset för startbidraget var inledningsvis stort, kanske till följd av ett uppdämt behov. Anslaget om 3 miljoner kronor räckte precis till de ansökningar som beviljades under det första året. Under 2021 hade det fram till halvårsskiftet däremot inte kommit in mer än två ansökningar. Boverket genomför därför en utökad informationsinsats under hösten 2021.

Ta bort kravet på flerbostadshus?

Kravet på att projekten ska avse flerbostadshus har visat sig problematiskt. Det saknas en enhetlig definition av begreppet flerbostadshus. Projekten har vid ansökningstillfället inte alltid kommit så långt som till utformningen av byggnaderna. Dessutom uppfattar Boverket att det på landsbygd och mindre orter inte är ändamålsenligt att ställa krav på flerbostadshus. Med hänsyn till såväl efterfrågan som den aktuella platsens karaktär kan det vara mer lämpligt med till exempel marklägenheter. Det nuvarande kravet på flerbostadshus i förordningen skulle möjligen kunna ersättas med ett krav på att det ska finnas någon form av funktionellt samband mellan de planerade bostäderna. Och om regeringens syfte med kravet på flerbostadshus är att undvika att stödet används för projekt som avser egnahem skulle det kanske vara mer ändamålsenligt att undanta projekt som avser småhus med äganderätt.

Vidga målgruppen?

Ett sätt att öka intresset för stödet skulle kunna vara att vidga målgruppen något. Frågan är om man skulle kunna tillåta andra organisationsformer än ekonomisk förening. Det finns lokala utvecklingsgrupper som likt byggemenskaperna tar initiativ till målgruppsanpassade bostadsprojekt och som verkar på ideell basis men som inte är ekonomiska föreningar.

Disposition och källor

I nästa kapitel beskrivs förutsättningarna för startbidraget till byggemenskaper och ges en kort sammanfattning av bidragsgivningen hittills.

Därefter kommer ett längre kapitel, där vart och ett av de tio projekt som fått stöd beskrivs. Tonvikten ligger vid typ av projekt, vad startbidraget avsågs användas till, antal medlemmar i byggemenskapen samt projektets bakgrund, innehåll, omfattning och syfte. Uppgifterna kommer huvudsakligen från ansökningshandlingarna och Boverkets beslut om stöd. Kompletterande information har hämtats på byggemenskapernas och respektive kommuns webbplatser. Där inget annat anges är det ansökningshandlingarna eller Boverkets beslut som är källan. Projekten är av olika storlek och karaktär och hade vid ansökningstillfället kommit olika långt, vilket gör att beskrivningarna inte är helt jämförbara.

Därutöver har vi utifrån telefonintervjuer med respektive byggemenskap kunnat komplettera varje avsnitt med en kort lägesrapport om hur långt projekten har kommit sedan stödet beviljades och vilken betydelse byggemenskaperna själva menar att startbidraget har haft.

Uppföljningen avser alltså vad som karakteriserar de byggemenskaper som fått stöd och vad startbidraget avsågs användas till. Ambitionen är däremot inte att utvärdera projekten i sig. Inte heller att redovisa vilka kostnader bidraget faktiskt kom att täcka – det återkommer vi till när slutredovisningar från samtliga projekt kommit in.

Ett kort avsnitt ägnas åt de ansökningar som inte har beviljats.

Under rubriken ”Sammanfattande analys” sammanfattas vad som kommit fram vid studien av de projekt som fått startbidrag. Här finns en översiktlig tablå över samtliga projekt.

I det sista kapitlet, görs några avslutande reflektioner mot bakgrund av erfarenheterna från de första 18 månaderna av stödgivningen. Boverket pekar här på ett av stöd villkoren, som vi menar att det är motiverat att överväga en justering av.

Förutsättningar för startbidrag till byggemenskaper

Från 1 januari 2020 finns möjlighet för byggemenskaper att få ett statligt stöd på upp till 400 000 kronor. Stödet kallas startbidrag och är avsett att användas för kostnader i det inledande skedet av projektet, så kallade initiala projektkostnader. Startbidraget till byggemenskaper lämnas enligt Förordning om stöd till byggemenskaper (SFS 2019:676). Stödet kan lämnas till en byggemenskap som bildat en ekonomisk förening i syfte att uppföra ett eller eventuellt flera flerbostadshus för föreningens medlemmar. Ett villkor är att byggemenskapen har minst sex medlemmar, som har satsat minst 10 000 kronor var, och att huset är tänkt att inrymma lägenheter till alla medlemmarna. Byggemenskapen behöver också ha tillgång till en tomt för det tilltänkta huset – eller husen – och det måste vara klart att kommunen medger att huset får byggas på tomten i fråga. Det planerade projektet kan avse nybyggnad, tillbyggnad eller ombyggnad av en byggnad som tidigare använts för annat ändamål.

Byggemenskaper som uppfyller dessa villkor kan söka startbidrag på upp till 400 000 kronor. Boverket handlägger ansökningarna och beslutar. Det första året var anslaget tre miljoner kronor. För år 2021 är anslaget fyra miljoner.

Stöd lämnas för initiala projektkostnader, definierat som kostnader som uppstår fram till att byggnadsarbetet har påbörjats. Det kan till exempel vara kostnader för att anlita en arkitekt för att ta fram preliminära skisser eller kostnader för en processledare, så kallad projektlots. En begränsning är att kostnaderna inte får avse ersättning för arbete som någon av de egna medlemmarna utfört.

Startbidraget avser alltså kostnader som byggemenskapen har innan själva byggprojektet påbörjas. Stödet är inte kopplat till ett resultat i form av färdigställda bostäder och byggemenskapen blir inte automatiskt återbetalningsskyldig om projektet av någon anledning skulle gå i stöpet. Så länge pengarna har använts i enlighet med förutsättningarna för stödet uppstår inget återkrav.

Stödmottagarens ska lämna en redovisning med en sammanställning av verifierade initiala projektkostnader och en ekonomisk redovisning, som visar den totala kostnaden för åtgärderna och hur stödet har använts.

Närmare information om stödet finns på Boverkets webbplats.¹

¹ <https://www.boverket.se/sv/bidrag--garantier/byggemenskaper/>

Beviljade startbidrag per 30 juni 2021

Under 2020 kom det in tolv ansökningar om startbidrag till byggemenskaper, varav nio beviljades. En av ansökningarna blev avskriven och två avslogs. Under första halvåret 2021 kom det in två ansökningar, varav den ena beviljades och den andra fick avslag. Alla utom en av de tio byggemenskaper som hittills fått startbidrag har ansökt om och beviljats det högsta möjliga beloppet, 400 000 kronor. En byggemenskap ansökte om och beviljades 200 000 kronor.

Beskrivning av projekten

Här beskrivs vart och ett av de tio byggemenskapsprojekt som beviljats startbidrag, huvudsakligen utifrån ansökan och det material som presenterats i samband med ansökningsprocessen, samt Boverkets beslut. Varje beskrivning avslutas med en kort lägesrapport, baserad på direktinformation från byggemenskapen. Projekten beskrivs i den ordning som ansökan om startbidrag kommit in.



Byggemenskapen Lyckan bygger tio bostadsrättslägenheter i Göteborg. Foto: Torbjörn Svensson

Bostadsrättsföreningen Lyckan, Göteborg

Bostadsrättsföreningen Lyckan, som vid ansökningstillfället hade sex medlemmar, avser bygga ett flerbostadshus med tio lägenheter, som ska upplåtas med bostadsrätt. De har fått en markanvisning på en tomt i Vasastaden, centralt i Göteborg.

Föreningen har sökt och beviljats stöd för bland annat kompletterande arkitekturritningar och projektering inför tekniskt samråd, vilket innefattar bland annat konstruktionsritningar, VVS-ritningar och kostnader för kontrollansvarig och ljudutredning. Andra utgifter som byggemenskapen förutser är kompletterande brandskyddsbeskrivning, projektering geoteknik och kompletterande handlingar för att uppfylla Göteborg Stads krav på Miljöanpassat byggande samt ekonomisk plan.

Bakgrund och projektidé

Byggemenskapen Lyckan i Göteborg bildades 2015, med syftet att utforma och bygga ett gemensamt boende i Göteborg. Föreningens värdeord är stadsliv, barnvänligt och begränsad miljöpåverkan. Det finns en gemensam vision om att skapa bostäder med närhet till staden och dess kvalitéer och utbud i kombination med familjeliv. Detta genom ett

boende som är anpassat för föräldrar och barn, med gemensamma hobbyrum, gröna uteplatser m.m.

Lyckan värdesätter det kulturhistoriskt intressanta sammanhanget och vill att material och arkitektur anpassas till angränsande byggnader. Inriktningen är att konstruktion och fasader utförs i trä. Hållbarhetsaspekter är viktiga och ska tas i beaktande under hela projektet.

Byggemskapan vill främja cykel, gång och kollektivtrafik och minimera bilanvändning bland föreningens medlemmar. Cirka 20 cykelplatser ska iordningställas på utsidan och i källaren. Tanken är att det på tomten ska finnas en eller två bilplatser anpassade för elbilar. En målsättning om gemensam elbilspool finns.

Markanvisning

Föreningen fick i maj 2017 markanvisning på Södra Viktoriagatan i Göteborg. Planering och projektering inför arkitekturritningar påbörjades och bygglov beviljades i september 2018. Sedan följde fortsatt arbete med förfrågningsunderlag och finansiering. Föreningen har samarbete med en tilltänkt totalentreprenör.

Hög kompetens inom gruppen

Byggemskapan Lyckan har inom gruppen kompetenser inom styrning, ekonomi, projektledning och projekterings-/byggledning. Lyckans styrelse kommer att ha operativt ansvar medan man anlitar konsulter för ekonomisk och juridisk rådgivning samt kontrollansvarig.

Hur har det gått? – Läget enligt byggemskapan i aug/sept 2021

Projektet löper nu på enligt tidplan. Byggstarten var i augusti 2020 och man räknar med att kunna flytta in i till årsskiftet 2021/2022. Gruppens sammansättning och antalet medlemmar har förändrats lite genom tidiga avhopp, bland annat för att tidplanen drog i väg rejält innan de kom igång, men de initiala kärnvärdena och de mål för boendet som gruppen satte upp från början tycker man sig i hög grad ha kunnat hålla fast vid. Startbidraget har enligt gruppens talesperson haft stor betydelse, en viktig pusselbit mot slutet av den initiala fasen i en totalt sett knapp ekonomi.

Mer information finns på Byggemskapan Lyckans blogg.²

² [Byggemskapan Lyckan \(wordpress.com\)](https://byggemskapanlyckan.wordpress.com)



Byggemenskapen Röda Oasen bygger om en gammal sjukhuspaviljong till ett kollektivhus med 15 lägenheter. Foto Karuchka Kristiansen

Kollektivhuset Röda Oasen, Malmö

Röda Oasen är en byggemenskap i Malmö, som vid ansökningstillfället hade 14 medlemmar. Avsikten är att bygga om en gammal sjukhuspaviljong till 15 lägenheter, som ska upplåtas med bostadsrätt. Fastigheten ligger i ett före detta sjukhusområde, som Malmö Stad äger och ska omvandla till bostadsområde. Röda Oasen har fått ett markanvisningsavtal. Föreningen sökte och beviljades stöd till bland annat markanvisningsavgift, fastighetsvärdering, olika konsultarbeten och projektledning.

Bakgrund och sammanhang

Röda Oasen är en kollektivhusförening som har funnits i form av kooperativ hyresrättsförening i tio år. Idag är föreningen ombildad till bostadsrättsförening och är en av tolv byggherrar som fått en markanvisning i utvecklingsområdet Sege Park i Malmö. Vid markanvisningstävlingen eftersträvades bland annat otraditionella boendekoncept och en blandning av olika slags byggaktörer.

”Vid utvärderingen har stor vikt lagts på ekologisk, ekonomisk och social hållbarhet. Fastighetskontoret har vid fördelningen av bygggrätter eftersträvat att få med både större och mindre, nyare och mer väletablerade byggherrar samt en blandning av hyresrätter, bostadsrätter eller ägarlägenheter och mer otraditionella boendekoncept. Intresse för befintliga byggnader i området och särskilda önskemål om bygggrätter har också vägts in i bedömningen.”³

Projektets innehåll, förutsättningar och syfte

Byggnaden som ska byggas om är en gammal sjukhuspaviljong i två plan plus vind och källare på sammanlagt drygt 1 700 m². I markplan ska det finnas storkök, matsal och lektrum, sammanlagt cirka 200 m². I källaren

³ Malmö Stads webbplats, juli 2021 www.mynewsdesk.com/se/malmo/pressreleases/markanvisningsregn-oever-sege-park-1992120

planeras verkstad, ateljé, kontor, övernattningsrum, bio, bastu samt gemensamt skafferi, sval och storfrys.

Röda Oasen har under tre år deltagit i en byggherredialog med övriga byggaktörer, med månatliga möten för att diskutera hur man gemensamt kan organisera allt från avfall och energi till delning av verktyg, saker, utrymmen, tjänster och odlingar. En viktig del i samarbetet är att nå ett lågt bilinnehav i området genom att erbjuda attraktiva mobilitetslösningar, såsom bilpool med elbilar, lådcyklar och elcyklar. Röda Oasens drivkraft är att skapa ett långsiktigt gemensamt boende där medlemmarna tillsammans står för en stor del av skötsel och underhåll, delar utrymmen, idéer och prylar, underlättar varandras vardag och därmed möjliggör ett både bättre och billigare boende. Kollektivet ska arbeta för social och ekologisk hållbarhet både i huset och i området.

Röda Oasen driver själv hela processen med renovering och ombyggnad. Gruppen består av 14 vuxna och 9 barn, som kommer att bo i åtta av lägenheterna. Denna grupp ses varannan vecka för att gemensamt driva projektet framåt. Under hösten 2019 arbetade de fram en planlösning och satsade på att under våren 2020 ta fram systemhandling och bygglov.

Röda Oasens tanke med kollektivhus

Röda Oasens avsikt med att skapa ett kollektivhus är att bryta de traditionella sätten att bo i ett flerbostadshus. Förutom sina egna fullt utrustade lägenheter kommer de boende att ha tillgång till många gemensamma utrymmen och förväntas även delta i arbetet med att driva kollektivhuset. Tanken med att bo i ett kollektivhus är enligt Röda Oasen att skapa en rikare, enklare och mer kreativ vardag – både i sitt eget hus och i det nya bostadsområdet Sege Park. Föreningen kommer att arbeta för att skapa gemenskap och känsla av delaktighet bland de boende i området. Det kollektiva uppfattas som ett sätt att nå social, ekonomisk och ekologisk hållbarhet.⁴

Hur har det gått? – Läget enligt byggemenskaper i aug/sept 2021

Det återstår en del mindre kompletteringar till bygglovet men gruppen räknar med byggstart 1 oktober 2021 och inflyttning 1 september 2022. Man har valt samverkansentreprenad, vilket innebär att gruppen kommer ha en nära dialog med byggherren under hela byggprocessen. Några gruppmedlemmar har hoppat av men intresset är stort och det är inga svårigheter att få in nya medlemmar. Startbidraget har, framhåller talespersonen för gruppen, varit jätteviktigt. Det bidrog till en mer jämlik process, att de kunde börja jobba aktivt tidigt och att fler kunde vara med i det skedet. Folk blev inte tvingade att gå in helt och fullt innan de var redo för det. Mer information finns på Röda Oasens webbplats.

⁴ [Kollektivhuset Röda Oasen – en rikare, enklare och mer kreativ vardag genom kollektiva lösningar \(kollektivhusetrodaoasen.com\)](https://kollektivhusetrodaoasen.com)



Byggemenskapen Gården bygger sitt hus i trä i den nya stadsdelen Rosendal i Uppsala. Foto: Maria Lindström-Nilsson

Byggemenskap Gården, Uppsala

Den ekonomiska föreningen Gården i Uppsala med 19 medlemmar, avser bygga ett flerbostadshus med 23–34 lägenheter och gemensamma utrymmen för socialt umgänge i den nya stadsdelen Rosendal i Uppsala, där föreningen fått en markanvisning.

Startbidraget söktes och beviljades för att kunna finansiera bland annat projektlots, arkitekt och samordning av projektering och byggande.

Bakgrund och sammanhang

Stadsdelen Rosendal byggs ut i fem etapper med sammanlagt ca 3 500 nya bostäder. Kommunen har en strategi för satsning på hållbarhet i olika bemärkelser och byggemenskapen Gården och ett kollektivhus, som också byggs i området, ses som ett led i det.⁵

Byggemenskapens idé och arbetssätt

Grundtanken är att medlemmarna ska kunna forma det hus de vill bo i utifrån en gemensam vision, vilket kräver mycket tid från medlemmarna och även professionellt stöd. Projektet startade 2016 och sedan dess har ett stort antal medlemsmöten, styrelsemöten och arbetsgruppsmöten genomförts. Föreningen har anlitat en projektlots, som har bidragit i arbetet med att ta fram avtal och varit föreningens språkrör i dialogen med arkitekt och olika entreprenörer samt föreningens sakkunniga i allt som har med projekteringen att göra.

Omfattning och utformning

På byggemenskapen Gårdens hemsida framgår att projektet nu har påbörjats. Huset byggs i fyra våningar och antalet lägenheter har utökats till ca

⁵ Uppsala kommuns webbplats, juli 2021 [Detaljplaner för Rosendal \(upsala.se\)](https://www.uppsala.se/planering-och-byggnad/planer-och-projekt/rosendal)

30. Hösten 2021 beräknas det stå klart för inflyttning. Förutom lägenheterna kommer det att finnas gemensamt kök, vardagsrum, bastu och tvättstuga samt gästrum för två personer och en gemensam takterass.⁶

Miljöprofil

Huset byggs i trä och även i övrigt används miljövänliga material och metoder. Det ska bli energisnålt och föreningen planerar för att främja den biologiska mångfalden i stadsmiljön, genom att ha mycket växter på tomt, på balkonger, i växthus och på taket. Föreningen planerar att vara med i lokala bil- och cykelpooler, använda effektiva system för uppvärmning, ventilation, värmeåtervinning och solenergi och diskuterar möjligheter för att hålla bin och höns.⁷

Hur har det gått? – Läget enligt byggemskapen i aug/sept 2021

Byggemskapen Gården är snart i mål. Bygget pågår sedan i oktober 2020 och inflyttning sker i slutet av oktober 2021. Av ekonomiska skäl har man fått kompromissa lite. De sociala ytorna har krympt lite men funktionerna finns kvar. Grundläggande miljöambitioner finns kvar, med sunda, hållbara och miljövänliga material. När det gäller att undvika miljöbelastning har byggemskapen prioriterat de stora strukturerna i huset, såsom stomme, fasad och takbeläggning, medan mer innovativa lösningar, exempelvis ett parallellt grävattensystem, fått stå tillbaka. Det är bara en kärntrupp kvar av den ursprungliga gruppen från 2016 men under det senaste året är det framför allt så att nya medlemmar har tillkommit, som en följd av att antalet lägenheter har ökat. Byggemskapens talesperson menar att startbidraget var mycket viktigt och framhåller att för dem som nydanande grupp, som behövde skapa alla processer, avtal etc. själva, var det oerhört viktigt att känna det statliga stödet. Det ekonomiska tillskottet som bidraget innebar i den kostsamma projekteringsfasen var mycket viktigt och skapade en större trygghet i gruppen.

⁶ Byggemskapen Gårdens webbplats, juli 2021 [Byggemskap Gården – EKOLOGISKT – EKONOMISKT – SOCIALT \(byggemskapgarden.com\)](https://byggemskapgarden.com)

⁷ ibid.



Byggemenskapen Hästen bygger 17 lägenheter med kooperativ hyresrätt i Ockelbo. Foto: Lennart Sjögren.

Hästen kooperativa hyresrättsförening, Ockelbo

Den kooperativa hyresrättsföreningen Hästen i Ockelbo hade vid ansökningstillfället 23 medlemmar och projektet avser byggandet av 17 lägenheter centralt i Ockelbo, med inriktning på äldre.

Föreningen har sökt och beviljats stöd för bland annat föreningens arbete med ritning och utformning av den gemensamma lokalen samt ritning och detaljutformning av tomtanläggning, arbete kring bygglovsprocess och finansieringsprocess, framtagande av hyresrättsavtal och rekrytering av köande medlemmar samt marknadsföring av projektet.

Bakgrund och arbetssätt

Föreningen Hästen kooperativa hyresrättsförening bildades 2015-10-06 efter att en förstudie beställd av Ockelbo kommun visat att det finns ett behov av och en efterfrågan på trygghetsbostäder upplåtna med kooperativ hyresrätt i Ockelbo tätort.

Föreningen har i samverkan med kommunen utrett vissa grundläggande frågor om tillgång till mark, byggrätt m.m. En arkitekt har ritat på ett hus med 17 lägenheter och en gemensam lokal. Bygglov har sökts av den tilltänkta byggherren Ockelbo Kooperativa Fastigheter AB, som samägs av kommunen och föreningen (se nedan). Föreningens medlemmar har varit och är djupt involverade i utformning av byggnaden, enskilda lägenheter, gemensamhetslokal, carport och tomtanläggningar.

Ett nytt bolag och kommunal borgen

I september 2019 beslutade kommunfullmäktige att Ockelbo kommun skulle ingå ett direkt samarbete med den kooperativa hyresrättsföreningen och det nya bolaget Ockelbo Kooperativa Fastigheter AB bildades. Bolaget som till 60 procent ägs av den kooperativa hyresrättsföreningen och till 40 procent av Ockelbo kommun ska bygga och äga fastigheten. För att finansiera bygget är det nödvändigt att Ockelbo kommun ingår ett borgensåtagande på 10 miljoner kronor, alternativt ger ett kortfristigt lån på samma summa under byggtiden.⁸ Det är dock byggemenskapen, dvs. föreningen, som har sökt och blivit beviljad startbidrag och därmed också den part som ska stå för de utgifter i det initiala skedet som stödet avser.

Inflyttning och boendekostnader

Den kooperativa hyresrättsföreningen Hästen kommer att hyra hela huset genom ett blockhyresavtal med det nybildade fastighetsbolaget. Projektet riktar sig till äldre som vill flytta till lägenhet. Inflyttning är beräknad till julen 2021. Det blir 17 lägenheter, tvåor, treor och fyror i varierande storlekar, med hyror mellan 7 810 och 9 659 kronor i månaden. Därtill kommer en upplåtelseinsats på mellan 500 000 och 670 000 kronor.⁹

Hur har det gått? – Läget enligt byggemenskapen i aug/sept 2021

Bygget pågår sedan i december 2020 och inflyttning är planerad till 1 mars 2022. Man fick krympa gemensamhetsytan några kvadratmeter för att i stället få en tvåa till och därmed större uthyrningsbar yta. Ett par-tre av de ursprungliga medlemmarna har av åldersskäl hoppat av och några har tillkommit, även från grannkommuner. Elva lägenheter är tecknade och föreningen ser inga problem att få hyresgäster till de återstående sex. Föreningen har 23 köande medlemmar. Startbidraget var ”våldigt nödvändigt”. Föreningens talesperson bedömer att risken som stor att projektet annars hade fått läggas ner.

⁸ Ockelbo kommuns webbplats, juli 2021 [Kvarteret Hästen— Ockelbo kommun](#)

⁹ Ockelbo kommuns webbplats, juli 2021 [Första spadtagen för Kvarteret Hästen— Ockelbo kommun](#)



En skiss på hur Byggemenskapen Lindberga by kan komma att utformas.
Bild: Klara Kohls, arkitekt.

Lindberga by ekonomisk förening, Vingåker

Byggemenskapen Lindberga by är en ekonomisk förening med 10 medlemmar, som avser bygga ett trygghetsboende med 10 lägenheter och gemensamma utrymmen i Österåker, en liten ort i Vingåkers kommun.

Byggemenskapen har sökt och beviljats stöd för bland annat detaljplaneändringar och detaljprojektering.

Bakgrund

Andelen pensionärer är hög i Österåkers socken i Vingåkers kommun och en grupp av dessa seniorer har i organiserad form diskuterat hur de vill bo på ålderns höst. Många av dem bor i egna hus med trädgård och flera har blivit ofrivilligt ensamma. Samtidigt finns ett efterfrågetryck från barnfamiljer som söker sig till orten, där det finns en eftertraktad friskola. Österåkers pensionärer ville engagera sig för att skapa en ny form av boende, med tillhörande service.¹⁰

Projektidé

Pensionärgruppen kom fram till att man ville ha ett kollektivboende med tillhörande parhus för gemenskap, där man aktiveras, hjälper varandra och där lokala företagare anlitas för de tjänster man inte klarar av själv. Det nya boendet ska placeras i anslutning till Österåkers friskola på kommunal mark och bilda en ny by. Här vill man på sikt ha en obemannad lanthandel, utlämningsställe för paket, bilpool och samåkningstjänst. Ett samarbete med friskolan planeras, så att boende ska kunna beställa färdiglagad mat från skolans kök. Pensionärerna planerar också att testa och implementera ny teknik i boendet för ökad effektivitet och säkerhet. Det kan bli allt från appar för samåkning och distansvård till smarta

¹⁰ Lindberga bys webbplats, juli 2021 [Om Lindberga by – Lindberga by \(bokvaribyn.nu\)](https://www.lindbergabyn.se/)

uppkopplade sensorer för distansövervakning. Boendet ska planeras så att det går att bo kvar även om man blir sjuk och i behov av hjälpmedel, hemtjänst och hemsjukvård.¹¹

Det planerade huset ska ha 10 lägenheter och även inrymma gemensamt kök, samlingsrum, en mindre gymlokal och gästrum. Mellan längorna med lägenheter och det gemensamma huset planeras ett växthus, som ska kunna nås från alla lägenheterna.

Samarbete med kommunen och den lokala sparbanken

Lindberga bys arbetsgrupp har under processen haft ett flertal möten med tjänstepersoner från kommunen, vilka bidragit med synpunkter på bostadsplanerna. Vingåkers landsbygdsutvecklare och samhällsstrateg stöttar gruppen. Man har även varit i kontakt med den lokala sparbanken, som ställer sig positiv till att hjälpa till med finansieringslösningar.¹²

Ett resultat av projektet "Ökat bostadsbyggande i Vingåkersbygden"

Byggemskaper Lindberga by är ett av flera initiativ som sprungit ur kommunens övergripande projekt "Ökat bostadsbyggande i Vingåkersbygden". Det startade med ett seminarium våren 2017, dit Vingåkersbor bjöds in för att få inspiration om hur man löst bostadsbyggandet på andra platser i landet. De deltagare som var intresserade av att driva frågan om bostäder på sina orter erbjöds hjälp genom projektet. Kommunen kunde till exempel hjälpa till att starta en studiecirkel och ta kostnader för möten, enkäter, inköp av litteratur, studieresor med mera. Fyra av fem kransorter startade studiecirklar, som varit mycket aktiva. Inom ramen för projektet för kommunen dialog med banker, det egna bostadsbolaget och olika byggintressenter för att försöka tydliggöra hur viktigt det är att få i gång ett bostadsbyggande även på landsbygden.¹³

Hur har det gått? – Läget enligt byggemskaper i aug/sept 2021

Byggemskaper har haft en dialog i flera omgångar med kommunen och fått tänka om ganska rejält för att kunna utgå från gällande detaljplan. Har nu kontakt med tre alternativa entreprenörer, som de tar in anbud från. Men man känner viss oro för prisuppgången och kan behöva förskjuta tidplanen eller rita om en tredje gång för att få ner priset. Gruppen har i sina ekonomiska beräkningar utgått från en insats utifrån vad en äldre person kan ha råd med. Det är alltså samma grupp som driver projektet. Startbidraget har enligt gruppens talesperson haft jättestor betydelse – utan det hade man inte kunnat ta sig hit där de är idag.

¹¹ Ibid.

¹² Vingåkers kommuns webbplats, juli 2021 [Ökat bostadsbyggande i Vingåkersbygden - Vingåkers kommun \(vingaker.se\)](https://www.vingaker.se)

¹³ Ibid.



Planeringsmöte i Kolmårdens byggemenskap. Foto: Margaretha Ericsson.

Kolmårdens byggemenskap, ekonomisk förening, Norrköping

Kolmårdens byggemenskap är en ekonomisk förening med ca 20 medlemmar, som avser bygga ca 20 kooperativa hyreslägenheter i det lilla samhället Krokek, Norrköpings kommun. Föreningen har sökt och beviljats stöd för projektering, bygglov, arkitekt samt byggtkniska konsulter.

Bakgrund och projektidé

Kolmårdens byggemenskap anför i sin ansökan att etablerade byggherrar normalt sett saknar intresse av att bygga hyreslägenheter på mindre orter. Det finns därför en brist på bostäder för äldre människor, vars bostad blivit för tung att sköta. Genom att bilda en lokal grupp och ta eget initiativ vill Kolmårdens byggemenskap göra det möjligt att bygga moderna, lätt-skötta, kostnadseffektiva lägenheter på sådana mindre orter. Med effekten att billiga villor kommer ut på marknaden och yngre barnfamiljer får råd att skaffa eget boende.

Projektet ska präglas av social, miljömässig och ekonomisk hållbarhet. Föreningen ska undersöka möjligheterna att ha en elbilspool. Energisystemet, bland annat solceller, ska utredas. Möjligheterna att inrätta en gemensam lokal för samvaro och övernattningslägenhet undersöks också.

Samverkan med KTH och andra aktörer

Byggemenskapen samverkar med Kolmårdens Utveckling AB (svb), KTH¹⁴ samt kommunen kring själva planarbetet och ritandet av husen. Mycket av idéerna kommer från Stavsjö, en grannort där liknande

¹⁴ På KTH drivs samverkan inom ramen för projektet "Self Build City – en prototyp för starkt hållbara bostäder" som också har fått statligt stöd från Boverket – Stöd för innovativt och hållbart bostadsbyggande.

bostäder har byggts. Uppförandet av lägenheterna ska ske genom samverkan med lokala bolag.

Kostnadsberäkning

Av det sökta stödet bedöms 100 000 kronor användas till att ta fram en ny detaljplan och 100 000 till ett bygglov. Arkitektkostnader och arvodering av andra konsulter bedöms till mellan 150 000 och 200 000 kronor. Det kommer också att behövas markundersökningar och skogsavverkning.

En del i initiativet ”Projektgruppen för flerbostadshus i Kolmården”

Kolmårdens Byggemskap har tillkommit genom ”Projektgruppen för flerbostadshus i Kolmården”, ett initiativ som drivs av Kolmårdens Företagsgrupp med uppgift att ta fram beslutsunderlag som ska göra det möjligt att bygga fler hyreslägenheter i Krokek och Kvarsebo. Med hjälp av Linköpings Universitetet har en enkät genomförts i syfte att identifiera bostadsbehovet i Kolmården nu och i framtiden.¹⁵

Parallellt har det lokala utvecklingsbolaget Kolmårdens Utveckling AB (svb) bildats. Tillägget (svb) står för särskild vinstutdelningsbegränsning, och innebär att vinsten inte ska delas ut till aktieägarna utan investeras. Bolaget ägs av de boende i Kolmården, som tecknat aktier i bolaget och bestämmer hur vinsten ska användas. Avsikten är att bolaget ska låta uppföra och förvalta hyreslägenheter, i första hand med inriktning på åldersgruppen 55+. Visionen är att bolaget ska kunna uppföra billiga men moderna lägenheter för dem som vill flytta från sina småhus, vilket skulle ge yngre barnfamiljer ekonomiska möjligheter att flytta till Kolmården.¹⁶

Hur har det gått? – Läget enligt byggemskapen i aug/sept 2021

Kolmårdens byggemskap har nu fått ett långsiktigt tomträttsavtal, detaljplanearbete pågår i samarbete mellan byggemskapen och kommunen och de första arkitektskisserna är framtagna. Tre lokala byggfirmor har visat intresse. Diskussion pågår med kommunen om undantag från de lokala parkeringsnormerna, med hänvisning till att föreningen ska ha en elbilspool. Förhoppningsvis kan bygget påbörjas i början av 2022, med inflyttning eventuellt samma år, annars i början av 2023. Man ska söka investeringsstöd, vilket innebär att lägenhetsytorna behöver hållas nere mer än medlemmarna från början hade tänkt sig. Antalet medlemmar i föreningen har ökat. Startbidraget har enligt ordföranden haft extremt stor betydelse. Utan det hade man inte kommit i gång. Det hade behövts alldeles för höga insatser av medlemmarna.

¹⁵ Projektet DiverCitys webbplats, juli 2021 [Två nya bygg- och bogemskaper planeras i Kolmården — DiverCity \(divercity.se\)](https://divercity.se)

¹⁶ *ibid.*



Byggemenskapen Villa Mälarhöjden bildar en bostadsrättsförening för sex hushåll på en äldre villafastighet. Foto: Karin Kjellsson.

Bostadsrättsföreningen Villa Mälarhöjden, Stockholm

Bostadsrättsföreningen Villa Mälarhöjden i Stockholm avser planera och låta uppföra ett flerbostadshus och ett parhus på en fastighet som ägs av medlemmar i gruppen och som kommer att övertas av bostadsrättsföreningen. Projektet omfattar sex bostäder i tre byggnader.

Föreningen har sökt och beviljats stöd för kreditgarantiavgift, pantbrev, lagfart, projektering, markarbeten samt myndighetsavgifter.

Projektidé och tänkt målgrupp

Den aktuella tomten ligger i ett villaområde och detaljplanen gör det möjligt att bygga fler huskroppar och skapa bostäder för ytterligare hushåll. På fastigheten finns redan en äldre villa, som kommer att ingå i bostadsrättsföreningen. Det befintliga huset är från 1923. Vid utformningen av de två nya husen kommer föreningen att utgå ifrån bostadsområdets karaktär i skala och material, samtidigt som de nya husen ges moderna kvaliteter, till exempel i form av stora glaspartier. Alla bostäderna får egna entréer och har egna utgångar till trädgården, som ska upplevas som en naturlig förlängning av husen. Eftersom föreningen är beställare kommer medlemmarna att kunna göra egna val i utformningen av interiör och trädgård. Men av de ursprungliga medlemmarna finns bara två kvar och de som tillkommit sent i processen har inte haft möjlighet att vara med och besluta om utformningen av byggnaderna, bara sin egen bostad och trädgården.

Tanken är att föreningen så småningom ska passa för singlar i olika åldrar, till exempel för en änka/änkling som kan bo kvar i området efter att

ha lämnat ett stort hus, eller för yngre par eller nya familjer som vill ha en enkel start.

Bakgrund

Idén till projektet kom bland annat från forskningsprojektet ”500k – Så kan civila aktörer skapa fler hem i villastaden”, som syftade till att få fram bostäder för unga i äldre villastadsdelar. Inspiration har också hämtats från Norge, där det är betydligt vanligare med extrabostäder i eller invid villor, som används för uthyrning. Det kan, menar en av initiativtagarna till byggemenskapen Mälarhöjden, skapa dynamik i de sociala sammanhangen i villaområdena, med människor i varierande åldrar, och dessutom hålla nere behovet av att ta allt större arealer i anspråk för bostadsbyggande.

Hög kompetens inom gruppen

Inom gruppen finns såväl arkitekt- som projektledningskompetens.

Hur har det gått? – Läget enligt byggemenskapen i aug/sept 2021

Bygget påbörjades i februari 2021 och inflyttning är planerad till 15 oktober 2021. Man har inte behövt sänka ambitionerna i förhållande till vad som gällde vid ansökan om startbidraget och den grupp som då hade etablerats är intakt. Startbidraget har enligt gruppens talesperson haft väldigt stor betydelse. Medlemmarna i gruppen hade vid den tiden redan lånat stora belopp och man hade inte klarat det utan startbidraget – eller någon annan finansiering.

Mer information finns på Brf Villa Mälarhöjdens webbplats.¹⁷

¹⁷ [Brf Villa Mälarhöjden \(xn--villamlarhoiden-bib60a.se\)](https://www.villamlarhoiden-bib60a.se)

Byggemenskap Lund ekonomisk förening, Lund

Byggemenskap Lund ekonomisk förening avser planera och låta uppföra ett flerfamiljshus med 10–15 lägenheter. Planerad upplåtelseform är bostadsrätt. Byggemenskapen har fått en markanvisning inom den nya stadsdelen Brunnsög.

Föreningen har sökt och beviljats stöd för möteskostnader, projektlots, nybyggnadskarta samt arkitekt.

Bakgrund och projektidé

Byggemenskapen skapades på initiativ av en privat fastighetskonsult, med avsikten att de framtida boende ska driva sitt eget byggprojekt utifrån egna idéer kring hur man önskar bo. I ansökan anförs att det enformiga utbudet i dagens nyproduktion gör att hushåll med lite mer udda önskemål inte hittar ett passande boende. På fastigheten finns plats för 10–15 bostadsrättslägenheter i varierande storlekar och planlösningar samt även butiks- och kontorslokaler.

Speciellt för den här byggemenskapen är att de som går med i föreningen antagligen inte känner varandra innan projektet börjar. Det gör, menar man i ansökan att projektlotsens roll blir ännu viktigare – utöver ett hus ska också ett socialt sammanhang skapas under projektens gång. En fördel bedöms vara att det påskyndar processen och ger större säkerhet att projektet kommer färdigställas.

Huset ska byggas i den nya stadsdelen Brunnsög, där Lunds kommun vill skapa ett inspirerande pilotområde för hållbar utveckling, med varierad arkitektur och grönområden som ledord.

Kostnadsberäkning

I ansökan görs bedömningen att man kommer att ha kostnader för möten på ca 35 000 kr, för projektlots ca 275 000 kr, för att ta fram en nybyggnadskarta 12 000 kr och för arkitekt 250 000 kr. Dessa kostnader beräknas kunna täckas av startbidraget och medlemsinsatserna. Startbidraget gör att medlemmarna i föreningen inte behöver ta en stor finansiell risk, vilket betyder att byggemenskapen blir ett rimligt alternativ även för de som har lite tajtare ekonomi.

Kommunens perspektiv

Initiativtagaren till byggemenskapen är enligt kommunen en erfaren byggprojektledare från Nederländerna, som när han flyttade till Sverige för fem år sedan upptäckte att byggemenskaper här, till skillnad från i Nederländerna, knappt existerar. Kommunens förhoppning är att byggemenskaper kan leda till högre arkitektonisk kvalitet, högre hållbarhet och

bättre social sammanhållning mellan de boende, samtidigt som man breddar gruppen av byggaktörer som är verksamma i staden.¹⁸

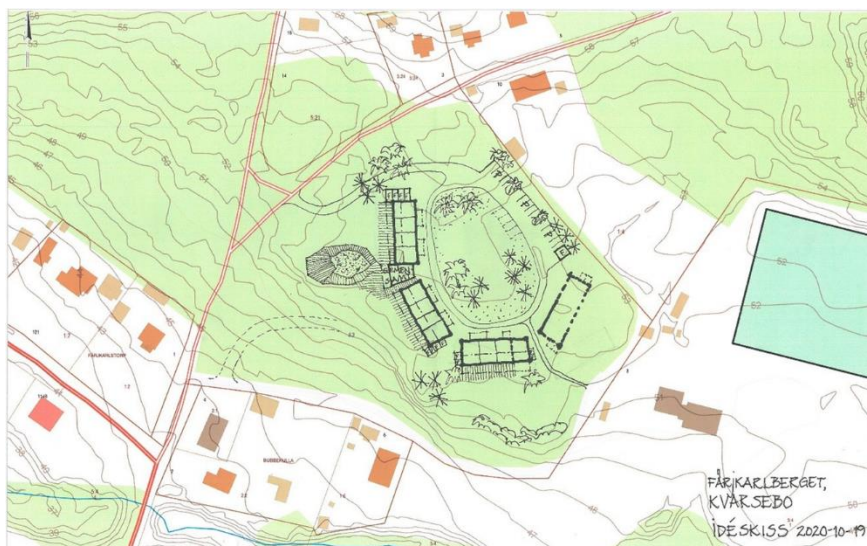
Den aktuella byggrätten är placerad invid en spårvagnshållplats och har en stadsdelspark några kvarter bort. Enligt kommunen skulle det kunna byggas cirka 20 lägenheter på tomten, beroende på hur medlemmarna väljer att utforma sina lägenheter. Kommunfullmäktige har beslutat att försäljning av kommunens mark ska ske till marknadsmässiga priser. Köpskillingen för byggrätten landar därför på cirka 9,9 miljoner kronor.¹⁹

Hur har det gått? – Läget enligt byggemskaper i aug/sept 2021

Gruppen har fått fram arkitektskisser och förväntar sig att kunna söka bygglov innan årsskiftet. Ska nu starta upp en samverkansentreprenad. Byggstart är enligt tidplan första kvartalet 2022 men projektlotsen bedömer att det kan bli något senare, med inflyttning kanske hösten 2023. Man tänker sig lägenheter med en speciell formgivning, något extra, lite högre i tak, minimering av koldioxidutsläpp i byggmaterial, ett litet multifunktionellt gemenskapsutrymme och gemensam gård. Det är först när entreprenören kopplas in som det kan bli fråga om att eventuellt sänka ambitionsnivån. Av de sex hushåll som gick in inledningsvis är fyra kvar. Man har fyllt på med nya medlemmar i föreningen och är nu 13 hushåll – till 15 planerade lägenheter. Startbidraget har enligt projektlotsen haft jättestor betydelse. Det har gjort att man kommit ganska långt nu. Och betytt att även de som inte hade kunnat satsa mer än 10 000 kronor inledningsvis, har kunnat vara med.

¹⁸ Lunds kommuns webbplats, juli 2021 [Klartecken för Lunds första byggemskap - Lunds kommun](#)

¹⁹ Ibid.



En idéskiss till Färjkarlbergets byggemenskap i Kvarsebo.
Bild: Jan Moberg.

Färjkarlbergets byggemenskap ekonomisk förening, Norrköping

Färjkarlbergets byggemenskap ekonomisk förening har 12 medlemmar och avser planera och låta uppföra 8–12 hyreslägenheter för främst seniorer i det lilla samhället Kvarsebo i Norrköpings kommun.

Föreningen har sökt och beviljats stöd för detaljplan, projektering, arkeologisk undersökning, geoteknisk undersökning, bygglov samt tillstånd.

Bakgrund och projektidé

Kvarsebo är en liten ort i Kolmården med cirka 450 invånare, varav många äldre som vill bo kvar på orten men byta bostad. Samtidigt finns en efterfrågan utifrån på småhus. Huspriserna är höga, till följd av konkurrens från fritidshusköpare. Kvarsebo byaråd har identifierat behovet av nya bostäder som den viktigaste förutsättningen för att Kvarsebo ska utvecklas på ett positivt sätt. En enkät utförd under våren 2020 visar på behovet av hyresbostäder men varken kommunen eller privata entreprenörer planerar några sådana. Färjkarlbergets byggemenskap ekonomisk förening har bildats för att försöka få fram hyreslägenheter i Kvarsebo, främst för seniorer.

Avsikten är att i en första etapp bygga 8–12 kostnadseffektiva lägenheter i ett plan med god standard och till acceptabel kostnad. Detaljplaneringen av området avses ske i nära samarbete med byggemenskapen, som kommer att vara med och påverka antalet lägenheter, lägenhetsstorlekar, byggnadernas placering i området, eventuella gemensamma lokaler, arkitektonisk utformning och även lägenheternas utrustning. Alla medlemmar i byggemenskapen är Kvarsebabor och känner varandra.

Avsikten är att bostäderna ska byggas på Färjkarlberget, i samhällets centrala del. Området har i översiktsplanen pekats ut som lämpligt för

bostäder och kommunen har vid en byggdialog ställt sig positiv till planerna. Området ägs av Östkinds Häradssällmanning, och styrelsen för häradssällmanningen är beredd att upplåta marken under i första hand 50 år för byggemenskapens bostadsprojekt.

Byggprojektet ska, liksom ett liknande projekt i Krokek (som också fått startbidrag), drivas av Kolmårdens Utveckling AB (svb) efter förebild av liknande projekt i Stavsjö.

Föreningens kostnadsberäkning

I ansökan redovisas en bedömning av kostnaderna i det initiala skedet. Den omfattar detaljplan 100 000 kr, projektering 100 000 kr, arkeologisk undersökning 50 000 kr, geoteknisk undersökning 50 000 kr, bygglov 90 000 kr samt tillstånd m.m. 10 000 kr.

Hur har det gått? – Läget enligt byggemenskapen i aug/sept 2021

Markfrågan är på väg att lösas. Meningen var att marken skulle arrenderas av en häradssällmanning men det var banken skeptisk till och ville ha tomträttsavtal i stället. Lösningen blir ett markbyte mellan häradssällmanningen och kommunen, så att det i stället blir kommunen som upplåter marken till byggemenskapen. Intensiva diskussioner förs nu med kommunen inför detaljplanarbetet. Föreningen vill ha en byggherredriven detaljplaneprocess, där föreningen samarbetar med KTH, men kommunen är tveksam till detta. Oklart när det kan bli byggstart. Man har inte sänkt ambitionsnivån i projektet. En av medlemmarna i den ursprungliga gruppen har avlidit men antalet medlemmar har ökat och det skulle nog kunna bli fler etapper. Startbidraget har betytt väldigt mycket, varit helt avgörande, enligt gruppens talesperson. De räknar visserligen med mycket ideellt arbete men konsulthjälpen från KTH kostar pengar. Är nu oroliga för att investeringsstödet ska tas bort. Bankerna värderar bostäderna lägre än motsvarande inne i stan.



Här, vid Bottnaviken i Bohuslän vill byggemenskapen Andreastorpets Vänboende bygga 15 kooperativa hyresrätter. Foto: Per Pixel.

Andreastorpets Vänboende ekonomisk förening, Tanum

Byggemenskapen Andreastorpets Vänboende har 30 medlemmar och avser bygga 15 bostäder med kooperativ hyresrätt i Långekärr/ Gerlesborg i Tanums kommun.

Föreningen har sökt och beviljats stöd för att bekosta projektlots/processledare, arkitekt, geoteknisk och geohydrologisk undersökning och konstruktör.

Bakgrund

Andreastorpets Vänboende ekonomisk förening är en byggemenskap som avser att uppföra bostäder med kooperativ hyresrätt till sina medlemmar i Långekärr/Gerlesborg, i Tanums kommun i norra Bohuslän. Bakgrunden är att det finns ett behov av helårsbostäder i området, särskilt mindre bostäder till rimliga priser. Trakten är mycket attraktiv för sommarboende, vilket innebär höga fastighetspriser och omvandling av permanentbostäder till fritidshus.

I kommunen finns sedan 2018 ett gemenskapsboende – Hogslätts Vänboende – uppfört av en byggemenskap. Där finns 12 lägenheter med kooperativ hyresrätt och drygt 50 personer står i kö till de lägenheterna.

I maj 2018 lämnades ett medborgarförslag till Tanums kommun om att upplåta mark till en intressegrupp som ville bygga kooperativa hyresrätter. Medborgarförslaget bifölls under 2020.

Projektidé

Den ekonomiska föreningen Andreastorpets Vänboende har till syfte att som byggemenskap förbereda, planera och hitta former för finansiering

av medlemmarnas gemensamma helårsboende i kooperativ hyresrätt, med utgångspunkt i social, ekologisk och ekonomisk hållbarhet. Genom boendedemokrati och boendegemenskap vill man uppnå ett socialt hållbart boende. Ett ekonomiskt hållbart boende avses uppnås genom eget arbete i planerings- och byggskedet och förvaltning i egen regi. Och genom hushållning med resurser, stödjande av lokala kretslopp och andra miljöbefrämjande åtgärder vinnlägger man sig om ett ekologiskt hållbart byggande och boende. Därutöver är ambitionen att byggandet av helårsbostäder ska bidra till inflyttning och lokal utveckling i trakten kring Bottnafjorden.

Föreningen kommer att börja med att bygga 15 lägenheter, med tillgång till gemensamma utrymmen och möjligheter till odling. Andreastorpet's Vänboende kommer att bestå av mindre lägenheter, ca 25–70 kvadratmeter. Bebyggelsen ska anpassas till platsen och de speciella värden som finns där.

Föreningens preliminära kostnadsberäkning

Föreningen redovisar i ansökan sin bedömning av olika kostnader, bland annat för projektlots/processledare 240 000 kr, arkitekt 360 000 kr, geoteknisk och geohydrologisk undersökning 80 000 kr och konstruktör 50 000 kr.

Hur har det gått? – Läget enligt byggemskapen i aug/sept 2021

Gruppen har jobbat intensivt, intresset är jättestort och föreningen vill ha en utökad markanvisning. Kommunstyrelsen har tagit beslut om att erbjuda föreningen alla tomter inom den aktuella detaljplanen, vilket skulle innebära ytterligare 33 bostäder. Den stora osäkerheten ligger i om investeringsstödet kommer att finnas kvar efter riksdagsvalet. Föreningen är helt beroende av det statliga stödet. Men man hoppas kunna skicka in bygglovsansökan för den första etappen i slutet av november och därmed hinna söka investeringsstöd för den etappen innan valet och påbörja bygget hösten 2022. Planerad inflyttning ligger vår/sommar 2023. Har redan från början haft en ”pragmatisk inställning” för att få fram bostäder till rimliga priser och har inte sänkt ambitionerna utan satsar på rätt små lägenheter, men med gemensamma utrymmen, odlingsmöjligheter och höga miljö- och klimatambitioner. Byggentreprenör är utsedd och samarbetet ska ske genom förtroendeentreprenad. Av de 27 ursprungliga medlemmarna har två lämnat föreningen. Startbidraget har varit helt avgörande, menar föreningens talesperson. De hade inte haft möjlighet att lägga så mycket tid i ideellt arbete som man gjorde i Hogslätts vänboende.

Ansökningar som inte har beviljats

Tre ansökningar har fått avslag och en ansökan drogs tillbaka av sökanden innan Boverket hade fattat beslut i ärendet.

Kiladalens utvecklings AB (svb) ansökte om 400 000 kronor för projektering av 12–14 hyreslägenheter i nyproduktion i Stavsjö, Nyköpings kommun men fick avslag. Motiveringen till Boverkets beslut var att kraven enligt 3 § i stödförordningen inte var uppfyllda, eftersom sökanden inte var en ekonomisk förening, utan ett aktiebolag (svb).

GAIA kooperativ hyresrättsförening med tio medlemmar ansökte om 400 000 kronor för ett projekt som avsåg nybyggnad av fem lägenheter med kooperativ hyresrätt i Östanå, Österåkers kommun. Projektets innehåll kom att ändras under ansökningstiden. Boverket avslog ansökan med motiveringen att kraven enligt 5 § 2 p förordningen inte uppfylldes, eftersom det planerade bostadshus som kommunen gett klartecken för inte var ett flerbostadshus och därtill inte kunde antas inrymma bostäder åt samtliga medlemmar i byggemenskapen.

Den ekonomiska föreningen Haket med sex medlemmar ansökte om 400 000 kronor för att bygga tre ägarlägenheter i Sälenfjällen, Malungs kommun. Boverket avslog med motiveringen att kraven i 5 § 1–2 p förordningen inte var uppfyllda, eftersom den aktuella marken inte skulle kunna bebyggas med flerbostadshus.

Ytterligare en ansökan kom in men drogs tillbaka av den sökande, på grund av svårigheter att få in det underlag som behövdes.

Sammanfattande analys

Startbidraget till byggemenskaper har gått till byggemenskaper av olika storlek och karaktär. För att handla om så pass få projekt ser vi en förvänsvärd bredd i syfte, målgrupp och typ av projekt men också vissa gemensamma nämnare.

Variierande omfattning och upplåtelseform

Merparten av stödmottagarna avser bygga mellan 10 och 15 lägenheter men det minsta projektet gäller inte mer än 6 bostäder och två av föreningarna siktar på 20 eller fler bostäder. De flesta gäller ren nyproduktion medan ett avser ombyggnad och ett annat både ny- och ombyggnad. Vald upplåtelseform är i fyra fall bostadsrätt och lika många har valt kooperativ hyresrätt. En förening tänker sig en blandning av bostadsrätt och vanlig hyresrätt och i ett fall hade man vid ansökningstillfället inte bestämt upplåtelseform men siktade på kooperativ hyresrätt och/eller hyresrätt. På sidan 33 finns en översikt i form av en tablå.

Hälften stadsprojekt – hälften på svaga bostadsmarknader

Hälften av de tio som fått stödet är stadsprojekt. De är tänkta som alternativ eller komplement till det mer traditionella bostadsbyggande som sker på kommersiell basis på heta bostadsmarknader. Tre av dessa kommer att utgöra alternativa boendeformer i helt nya stadsdelar och de andra två är förtätningsprojekt i befintliga stadsdelar. Dessa fem byggemenskaper består mestadels av yngre och medelålders hushåll, till exempel unga barnfamiljer.

Den andra hälften av antalet beviljade bidrag har gått till projekt på svagare marknader, där det överhuvudtaget kan vara svårt att få något bostadsbyggande till stånd, i synnerhet lägenheter i flerbostadshus. Byggemenskaperna blir här ett sätt att lösa ett konkret bostadsbehov, att möta efterfrågan från hushåll som har ett starkt önskemål om att bo kvar på orten eller i bygden. Det rör sig huvudsakligen, men inte enbart, om äldre personer, som typiskt sett bor i en villa i trakten. Här finns ofta också en strävan efter att bidra till lokal utveckling genom att till exempel frigöra småhus för yngre familjer och skapa större underlag för service.

Man kan alltså säga att startbidraget har kommit till användning dels för att möjliggöra alternativa boendeformer i tillväxtregioner, dels för att kunna möta en begränsad men väl definierad efterfrågan på svaga marknader. I båda fallen har det handlat om att stödja bostadsprojekt som tillkommer på initiativ av intressegrupper inom civilsamhället, där och när det saknas professionella byggaktörer som är beredda att möta gruppens behov och önskemål på kommersiella villkor.

Geografisk spridning i södra Sverige

Geografiskt sett är projekten utspridda över södra delen av landet med ett projekt i var och en av storstäderna samt två av de större universitetsstäderna, två projekt i Kolmården och övriga tre i Bohuslän, Södermanland respektive Gästrikland.

Ekologisk, social och ekonomisk hållbarhet

Många av byggemenskaperna lyfter på något sätt fram miljömässiga aspekter i sitt syfte. En del har hög ambitionsnivå när det gäller ekologisk hållbarhet och gör medvetna val när det gäller miljövänliga material och byggmetoder för att på olika sätt begränsa miljöpåverkan. Miljömedvetenheten finns ofta med även inför förvaltningsskedet, till exempel i form av energisnåla lösningar med effektiva system för uppvärmning och ventilation. Planer på solceller, mycket växter och odlingsmöjligheter och sådant som elbilspool, lådcyklar och elcyklar förekommer också.

Tanken om social gemenskap är i de flesta fall central, att kunna umgås på ett okomplicerat sätt och att hjälpa varandra i vardagen. I en del fall räknar man också med att bidra positivt till det omgivande lokalsamhället. Det senare gäller framför allt landsbygdsprojekten, där en bärande tanke är att byggemenskapens nybygge ska bidra till att det frigörs småhus, som i sin tur kan efterfrågas av yngre familjer, vilka då får möjlighet att bosätta sig i trakten.

Ekonomiskt sett har de flesta ambitionen att hålla nere kostnaderna, även om de ekonomiska resurserna verkar variera en del mellan grupperna. Man är ute efter ekonomiskt överkomliga bostäder, och kanske framför allt ett boende som är prisvärt i förhållande till de kvaliteter som medlemmarna eftersträvar.

Det har framkommit att det i flera av byggemenskaperna finns medlemmar med kompetens som kan komma väl till pass, till exempel inom ekonomi eller projektledning eller arkitektkompetens.

Sammanfattande tablå över byggemskaper som fått startbidrag t.o.m. juni 2021

Byggemskapens namn, ort eller stadsdel samt kommun	Typ av projekt	Antal lgh	Upplåtelseform	Målgrupp, syfte och idé	Mark	Status aug/ sept 2021
Brf Lyckan, Vasastaden, Göteborg	Nybyggnad	10	BR	Unga barnfamiljer. Stadsliv, barnvänligt, begränsad miljöpåverkan. Elbilspool. Anpassning till kulturhistorisk miljö	Markanvisning	Bygget pågår
Röda Oasen, Sege Park, Malmö stad	Ombyggnad	15	BR	Unga barnfamiljer. Kollektivhus. Underlätta vardagen. Bättre och billigare boende. Social och ekologisk hållbarhet i huset och i området. Elbilspool, lådcyklar, elcyklar.	Markanvisning	Börjar bygga cirka 1 okt
Byggemskap Gården, ekonomisk förening, Rosendal, Uppsala	Nybyggnad	23–34	70 % BR 30 % HY	Blandade åldrar. Socialt umgänge, gemensamt kök, vardagsrum, bastu, tvättstuga. Miljövänliga material, effektiv uppvärmning och ventilation, värmeåtervinning, solenergi. Biologisk mångfald, mkt växter, ev. bin och höns.	Markanvisning, tomträtt	Bygget pågår
Hästen kooperativ hyresrättsförening, Ockelbo	Nybyggnad	17	KH	Äldre som vill flytta till lägenhet. Trygghetsbostäder. Trivsel, samvaro, demokratiskt och socialt hållbart boende. Miljöbefrämjande insatser, hushålla med ändliga resurser, verka för ett ekologiskt hållbart boende.	Markanvisning	Bygget pågår
Lindberga by ekonomisk förening, Österåkers socken, Vingåker	Nybyggnad	10	Ej klart, KH och/eller HY	Äldre, exv. ofrivilligt ensamma. Trygghetsboende. Kollektivboende för gemenskap. Hjälpa varandra. Möjlighet att bo kvar även vid behov av hjälpmedel, hemtjänst etc. Ny teknik i boendet	Markanvisning	Anbud på gång men viss oro för prisläget
Kolmårdens Byggemskap ekonomisk förening, Krokek, Norrköping	Nybyggnad	20	KH	Äldre som vill flytta från sina småhus. Moderna, lättskötta, kostnadseffektiva lägenheter. Gemensam lokal för samvaro. Solceller, ev. elbilspool.	Markanvisning, tomträtt	Detaljplane-arbete pågår
Brf Villa Mälarhöjden, Mälarhöjden, Stockholm	Nybyggnad 1 ombyggnad 5	6	BR	Singlar i olika åldrar som vill bo kvar i området, yngre par eller nya familjer. Förtätning. Utgå från bostadsområdets karaktär och skala. Komplettera med moderna kvaliteter och ny boendeform	Medlems tomt som övertas	Bygget pågår
Byggemskap Lund ekonomisk förening, Brunnsberg, Lund	Nybyggnad	10–15	BR	Att låta framtida boende driva ett byggprojekt utifrån egna idéer och önskemål. Bidraget ger möjlighet att delta utan stor finansiell risk.	Markanvisning	Ska starta en samverkans-entreprenad
Färjkarlbergets byggemskap ekonomisk förening, Kvarsebo, Norrköping	Nybyggnad	8–12	KH	Främst seniorer, som vill bo kvar på orten men byta bostad. Centralt belägna lägenheter med god standard till acceptabel kostnad. Ev. gemensamma lokaler.	Häradsallmänning, tomträtt	Markfrågan snart löst. Planarbetet ska påbörjas
Andreastorpets Vänboende ekonomisk förening, Långakärr/ Gerlesborg, Tanum	Nybyggnad	15	KH	Mindre bostäder till rimliga priser. Social, ekologisk och ekonomisk hållbarhet. Gemensamma utrymmen, odling. Boendedemokrati, gemenskap. Hushållning m resurser, minimal klimatpåverkan. Anpassning till platsen.	Markanvisning	Ansöker om bygglov i nov/dec

Hur har det gått?

Boverket har runt månadsskiftet augusti/september 2021 varit i kontakt med alla de byggemenskaper som fått startbidrag för att höra hur det gått sedan ansökan beviljades och hur de ligger till tidsmässigt. Vi frågade också om de varit tvungna att sänka ambitionsnivån, om gruppen är intakt och vilken betydelse startbidraget haft för dem.

Hälften är igång och bygger

Hälften av byggemenskaperna är i gång och bygger eller har byggstart inom kort. Två av dessa fem har även lämnat in sina slutredovisningar av startbidraget, vilka är under handläggning på Boverket. En byggemenskap räknar med att kunna ansöka om bygglov innan årsskiftet. Två är i det skedet att de söker en entreprenör och för två är det nu fråga om att en detaljplan ska tas fram.

För ett par av projekten finns viss osäkerhet. I ena fallet hyser byggemenskapen oro för att prisuppgången på byggande ska innebära att man tvingas skjuta på projektet. Och i det andra fallet är det oklart när och hur detaljplanearbetet kan påbörjas. Men det är alltså ingen av byggemenskaperna som har fått ge upp, utan alla projekten är i gång på något sätt.

Nämnas bör också att ett par av byggemenskaperna uttrycker stark oro för att investeringsstödet ska försvinna.

Startbidraget har haft stor betydelse

Samtliga hävdar att startbidraget haft stor betydelse. Flera menar att det har varit helt avgörande för att de kommit så långt som de gjort. Någon uttrycker det som att det statliga stödet bidragit till att göra processen mer jämlik, att man kunnat ha med sig fler i det tidiga skedet, personer som annars inte skulle haft råd att ansluta sig. Och det är fler som framhåller att det inte hade varit möjligt att ta ut mer pengar av medlemmarna, alternativt lägga in mer av ideellt arbete, för att klara de initiala kostnaderna. Någon konstaterade att projektet hade fått läggas ner annars, och en annan att projektet aldrig hade kommit i gång utan stödet.

Avslutande reflektioner

Startbidraget till byggemskaper är jämfört med andra statliga stöd till bostadssektorn lite speciellt till sin karaktär. Det är ett begränsat stöd med utpräglat stimulanssyfte, avsett för kostnader i projekteringsfasen och utan egentligt krav på resultat i form av färdigställda bostäder. Syftet presenterades så här:

”Genom stödet fyller vi två syften. Dels hjälper vi de byggemskaper som redan är på gång att nå sitt mål att bygga nya hem tillsammans, dels ökar vi kunskapen om byggemskaper hos samhällsaktörerna.”²⁰

I detta avslutande kapitel redovisas Boverkets reflektioner mot bakgrund av erfarenheterna från de första 18 månaderna av stödgivningen. Vi börjar med att lyfta ett stöd villkor som vi uppfattar som mindre ändamålsenligt, där Boverket menar att det skulle vara motiverat med en justering för att bättre anpassa villkoren till målgruppens behov och verklighet. Det skulle i så fall kräva en förändring i förordningstexten.

Det andra syftet – att öka kunskapen om byggemskaper – hoppas vi att den här rapporten kan tjäna, genom att visa på konkreta exempel på byggemskaper med sinsemellan olika karaktär och inriktning.

Kravet på flerbostadshus

Stödet är riktat till byggemskaper som avser bygga *flerbostadshus*, ett krav som visat sig problematiskt av flera skäl. Det är inte alltid helt lätt att avgöra om det rör sig om flerbostadshus eller inte. Dels för att det saknas en enhetlig definition av begreppet flerbostadshus – se fördjupningsavsnittet nedan, dels för att projekten inte alltid kommit så långt som till utformningen av byggnaderna än. Dessutom uppfattar Boverket att det på landsbygd och på mindre orter inte är ändamålsenligt att ställa krav på flerbostadshus. Med hänsyn till såväl efterfrågan som den aktuella platsens karaktär kan det vara mer lämpligt med till exempel marklägenheter.

Det nuvarande kravet på flerbostadshus i förordningen skulle möjligen kunna ersättas med ett krav på att det ska finnas någon form av funktionellt samband mellan de planerade bostäderna. Om regeringens syfte med kravet på flerbostadshus är att undvika att stödet används för projekt som avser egnahem skulle det kanske vara mer ändamålsenligt att undanta projekt som avser småhus med äganderätt.

²⁰ Bostadsminister Per Bolund i regeringens pressmeddelande om startbidraget 7 november 2019.

Fördjupning: Svårt att avgöra vad som ska räknas som flerbostadshus

I plan- och bygglagstiftningen saknas en enhetlig definition av begreppet flerbostadshus och enligt uppgift från SCB kan det skilja sig såväl inom som mellan myndigheter hur man avgränsar begreppet.

En uppfattning, som får stöd i hur SCB beskriver begreppet vid sin insamling av information om bostadsbyggande, är att det ska vara minst två våningar och finnas separata lägenheter på minst en övre våning.²¹ En länga med marklägenheter skulle då inte kunna anses som flerbostadshus. Det stämmer inte riktigt med den definition som TNC gjorde,²² som lyder ”bostadshus med minst tre bostadslägenheter”, utan något (uttalat) krav på flera våningsplan.

Frågan behandlas i PBL Kunskapsbanken, bland annat i samband med reglerna för ventilationskontroll, där Boverket konstaterar följande:

Det kan ibland vara svårt att avgöra om något utgör en byggnad eller flera byggnader. Till exempel kan en "radhusliknande" bebyggelse med sex bostadslägenheter utgöra antingen ett flerbostadshus med sex bostäder eller sex sammanbyggda enbostadshus, dvs. radhus.²³

I PBL Kunskapsbanken finns även en särskild artikel om avgränsningen av begreppen en- och tvåbostadshus. Med anledning av att reglerna för olika hustyper skiljer sig åt diskuteras skillnaden mellan sammanbyggda småhus och flerbostadshus:

Det kan ibland vara svårt att avgöra om en byggnad består av sammanbyggda en- eller tvåbostadshus eller är ett flerbostadshus. För att avgöra det behöver en bedömning göras hur självständiga husen är i förhållande till varandra. De ska vara självständiga både visuellt och funktionellt. Exempel på faktorer som kan vägas in i bedömningen om de är självständiga eller inte är om de har gemensamma funktioner såsom tomt, loftgångar, entréer, förråd, parkeringar eller trapphus men även byggnadens utformning i övrigt har betydelse. Andra faktorer kan vara om de har gemensamma tekniska funktioner så som vatten-, avlopp-, värme- eller ventilationssystem.²⁴

Målgruppen för stödet

Ett sätt att öka intresset för stödet skulle kunna vara att bredda målgruppen något. Ett krav enligt förordningen är att det är fråga om ”en ekonomisk förening enligt lagen (2018:672) om ekonomiska föreningar som bildats i syfte att anordna bostäder åt föreningens medlemmar”. Frågan är om kravet på ekonomisk förening som organisationsform är nödvändigt. Det finns lokala utvecklingsgrupper som likt byggemenskaperna tar

²¹ dvs. hus med lägenhetsskiljande bjälklag.

²² AB Terminologicentrums (TNC) verksamhet upphörde i december 2018, efter att det statliga stödet upphört.

²³ Se t.ex. [Vad menas med en- och tvåbostadshus i OVK sammanhang - PBL kunskapsbanken - Boverket](#).

²⁴ [En- och tvåbostadshus - PBL kunskapsbanken - Boverket](#)

initiativ till målgruppsanpassade bostadsprojekt utan att det finns ett externt krav på avkastning på projektet men som inte är ekonomiska föreningar. Den förhållandevis nya organisationsformen aktiebolag (svb), dvs. aktiebolag med särskild vinstutdelningsbegränsning, är en typ av organisation som i det här sammanhanget kanske skulle kunna jämföras med en ekonomisk förening.²⁵

Boverket har haft kontakt med berörda organisationer som Coompanion, Mikrofonden Sverige, Mikrofonden Väst, Hela Sverige ska leva och Föreningen för byggemenskaper, och de bekräftar alla att det finns en efterfrågan från lokala utvecklingsgrupper runt om i landet på stöd till bostadsutvecklingsprojekt. Det rör sig om lokala ideella aktörer, som skulle vilja dra igång bostadsprojekt där kommersiella aktörer inte är beredda att satsa. De tillfrågade organisationerna skulle välkomna en breddning målgruppen för startbidraget till byggemenskaper. De pekar på att det är svårt för ideella aktörer att ta de kostnader som uppstår i det initiala skedet. Man ser också att ett statligt stöd skulle ge legitimitet åt sådana projekt och därmed öka möjligheterna att få finansiering för genomförandet.

Man skulle också kunna överväga om inte även *ideella* föreningar, som avser samarbeta med en professionell byggaktör, skulle kunna få del av startbidraget för sina kostnader i det initiala skedet av ett bostadsutvecklingsprojekt. Det kan till exempel gälla en kollektivhusförening eller en seniorhusförening, som tar initiativ till ett gemensamt bostadsprojekt och driver frågan med ideella krafter men som inte har resurser att själv agera byggherre. Det kan då finnas en möjlighet att driva projektet i mål inom ramen för ett samarbete med till exempel ett allmännyttigt bostadsföretag.

Antal medlemmar och antal bostäder

Stöd till byggemenskaper får, enligt 5 § i stödförordningen, lämnas *”om minst sex medlemmar i byggemenskapen som är fysiska personer betalat en medlemsinsats som uppgår till minst 10 000 kronor per person /.../”*

Här ställs alltså inget krav på att medlemmarna ska tillhöra olika hushåll eller vara myndiga.

Ett annat villkor enligt förordningen är att den mark som byggemenskapen disponerar *”kan antas inrymma bostäder åt samtliga medlemmar i byggemenskapen.”* Mot bakgrund av det ovan sagda konstaterar Boverket att det kan räcka med ett lägre antal lägenheter än vad det finns medlemmar i byggemenskapen.

²⁵ Ett aktiebolag med särskild vinstutdelningsbegränsning är ett särskilt slag av privat aktiebolag. Företagsformen är tänkt för verksamheter som tidigare drivits i offentlig regi. Reglerna syftar till att säkerställa att företagets vinst huvudsakligen stannar kvar i företaget. (Källa: Bolagsverket)

Vidare har Boverket tolkat kravet som att ”samtliga medlemmar” syftar på de medlemmar som vid ansökningstillfället har gått in med minst 10 000 kronor i föreningen. En del av byggemenskaperna är organiserade som kooperativa hyresrättsföreningar och då kan det finnas betydligt fler medlemmar än så. En del av poängen med att välja kooperativ hyresrätt, jämfört med att bilda en bostadsrättsförening, är att man kan ha fler medlemmar än det finns bostäder. På så sätt finns en reserv av intresserade hushåll att vända sig till vid vakanser. Men då är det inte rimligt att ställa krav på att projektet ska omfatta så många bostäder att det räcker till alla medlemmar.

Administrationen av stödet

Boverket uppfattar startbidraget till byggemenskaper som ett förhållandevis enkelt stöd att administrera. Handläggningen har varit snabb och grupperna har kunnat få sina pengar direkt. Det har varit löpande handläggning och beslut, vilket innebär att ansökningarna behandlas i den ordning de kommer in, utan inbördes prioritering utifrån kvalitetskrav eller på annat sätt. Det ger en jämnare arbetsbelastning och snabbare utbetalning än om man hade haft särskilda ansökningstillfällen.

Behov av en utökad informationsinsats

Det var inledningsvis ett stort intresse för startbidraget. Intrycket var att det fanns ett uppdämt behov från grupper som låg olika långt framme i processen. Anslaget om 3 miljoner kronor räckte precis till de ansökningar som beviljades under det första året. Under 2021 hade det fram till halvårsskiftet däremot inte kommit in mer än två ansökningar. Boverket genomför därför en utökad informationsinsats under hösten 2021.



Boverket

Myndigheten för samhällsplanering,
byggande och boende

Box 534, 371 23 Karlskrona
Telefon: 0455-35 30 00
Webbplats: www.boverket.se