

Bygggemenskaper

- hävstång för socialt hållbar bostadsförsörjning



ENTREPRENÖRSKAPS
FORUM

Bygggemenskaper

– hävstång för socialt hållbar
bostadsförsörjning

Stefan Fölster



ENTREPRENÖRSKAPSFORUM

Entreprenörskapsforum är en oberoende stiftelse och den ledande nätverksorganisationen för att initiera och kommunicera policyrelevant forskning om entreprenörskap, innovationer och småföretag. Stiftelsens verksamhet finansieras med såväl offentliga medel som av privata forskningsstiftelser, näringslivs- och andra intresseorganisationer, företag och enskilda filantroper. Författarna svarar själva för problemformulering, val av analysmodell och slutsatser i rapporterna.

För mer information se www.entreprenorskapsforum.se

© Entreprenörskapsforum, 2023

ISBN: 978-91-89752-02-3

Författare: Stefan Fölster

Grafisk produktion: Entreprenörskapsforum

Tryck: Örebro universitet

Förord

Byggemenskaper är ett sätt att möta efterfrågan på särskilda önskemål om boendeformer. När människor samlas kring ett bostadsbyggande blir resultatet ofta fastigheter som rymmer gemensamma utrymmen för aktiviteter – i vissa fall även kollektivboende. För individen kan dessa möjligheter innebära minskad ensamhet och sänkta boendekostnader. Ur ett bredare samhällsperspektiv kan kostnader för äldre- och annan omsorg minska, och gleasa områden kan bli mer attraktiva.

Syftena med bogemenskaper kan delas in i två grupper: de som i första hand möter personliga önskemål, och de som kan beskrivas gynna samhället i en bredare bemärkelse. Till exempel kan integration främjas genom ett boende där människor med olika bakgrund samlas. Ny forskning visar att yngre barn som växer upp i utsatta boendemiljöer har väsentligt sämre förutsättningar att bli självförsörjande som vuxna.

I *Byggemenskaper – hävstång för socialt hållbar bostadsförsörjning* gör författaren Stefan Fölster, grundare av Better Future Economics, en genomgång av befintlig forskningslitteratur kring fenomenet. Särskilt utrymme ägnas åt att diskutera byggemenskaper som kan bidra till integration, detta föranlett av Sveriges betydande utmaningar att integrera olika grupper såsom nyanlända och äldre. Författaren lyfter en av nyckelfrågorna som en filantrop eller kommun som funderar på att främja byggemenskaper måste ställa sig: vilka byggemenskaper ger upphov till positiva och bredare samhällseffekter?

Rapportförfattaren ansvarar själv för analys och de slutsatser och förslag som presenteras i rapporten. Dessa delas inte nödvändigtvis av Entreprenörskapsforum.

Jag önskar dig en trevlig läsning!

Stockholm i april 2023

Anders Broström
vd Entreprenörskapsforum och docent KTH

Innehåll

Förord	3
Sammanfattning	7
1. Byggemenskapers syfte och framgång	13
1.1 Vilka problem försöker byggemenskaper att lösa?	14
1.2 Vilka ekonomisk-politiska slutsatser kan dras av forskningen?	15
2. Så främjas byggemenskaper i världen	21
2.1 Ett par exempel på främjandet av byggemenskaper oavsett bredare samhällseffekter	21
2.2 Främjande av byggemenskaper med betoning på bredare samhällseffekter	22
2.3 Svenska erfarenheter	28
3. Byggemenskaper som verktyg för att bryta bostadssegregationen	33
3.1 Forskning om betydelsen av att yngre barn inte växer upp i utsatta områden	33
3.2 Exempel München	38
3.3 Hur byggemenskaper kan skapa bättre uppväxt för barn i riskzonen	42
3.4 Byggemenskaper som motverkar andra former av segregation	47
4. Hinder för byggemenskaper	51
5. Filantropernas och civilsamhällets roll	57
6. Så kan kommuner och stat främja byggemenskaper som skapar bredare samhällsvärden	63
Referenser	69

Sammanfattning

Byggemaskaper förekommer i många olika skepnader i Europa, dock i något mindre utsträckning i Sverige. En grupp människor samlas kring ett bostadsbyggande, normalt med avsikt att också förverkliga gemensamma faciliteter eller aktiviteter i sitt boende. Samverkan kan variera från att bli ett fullfjädrat kollektivboende till att enbart avse en del gemensamma utrymmen.

Byggemaskaper kartläggs i en fyllig internationell litteratur. Denna rapport tar avstamp i litteraturen, men vidareutvecklar den utifrån en av nyckelfrågorna som en filantrop eller kommun som funderar på att främja byggemaskaper måste ställa sig: vilka byggemaskaper ger upphov till positiva och bredare samhällseffekter, till exempel att förbättra integration av olika grupper? Hur kan dessa effekter värderas? Vilka stödformer är lämpliga?

För att kunna besvara dessa frågor är en central aspekt vilka syften olika byggemaskaper har och hur väl de lyckas förverkliga dessa. Syftena kan delas in i två grupper. De som i första hand avser att hjälpa deltagarna att förverkliga sina personliga önskemål, och de som gynnar samhället i en bredare bemärkelse.

Syften som främst avser de boendes välmående kan vara att minska ensamhet, sänka boendekostnader, eller förverkliga önskemål om inriktning för det egna boendet såsom social eller ekologisk.

Syften som är inriktade på bredare samhällseffekter kan avse att främja bostadsintegration, bromsa kommuners kostnader för omsorg, eller locka till bosättning i glest befolkade områden.

Rapporten inleds således med att strukturera byggemaskapers syften. Utifrån det följer en genomgång av forskningslitteraturen som belyser hur väl olika typer av byggemaskaper uppnår sina mål. Forskningen tycks bekräfta att byggemaskaper ofta lyckas ganska väl. Målen skiljer sig dock avsevärt mellan de som i första hand vill bygga en gemenskap för initiativtagarna, de som vill bygga miljövänligt, och de som främst vill bidra till en bredare samhällsintegration eller andra sociala framsteg.

Utifrån denna struktur beskrivs sedan internationella och svenska byggemenskaper. Under senare år har flera internationella kartläggningar publicerats. I denna rapport ligger tyngdpunkten dock på byggemenskaper som siktar på bredare samhällsvärden och hur dessa främjas av kommuner och andra aktörer. Några länder sticker ut, bland annat Tyskland, som har relativt många byggemenskaper, vilka också uppmuntras av åtskilliga kommuner.

Bättre integration av yngre barn ger stor samhällsnytta

Särskilt utrymme i denna rapport ägnas åt byggemenskaper som kan bidra till integration. Denna tonvikt är föranledd av att Sverige har betydande utmaningar att integrera olika grupper såsom nyanlända och äldre.

En relativt ny och ovanligt robust forskningslitteratur visar på konsekvenser av bristande bostadsintegration och ger uppslag till hur byggemenskaper skulle kunna komplettera andra samhällsinsatser. Ett huvudresultat i den nya forskningen är att i synnerhet yngre barn, som växer upp i utsatta boendemiljöer, har väsentligt sämre förutsättningar att bli självförsörjande som vuxna.

Byggemenskaper kan i huvudsak främja integration på två sätt – dels genom en blandning av boende med olika bakgrund inom gemenskapen, dels genom lokalisering i eller nära områden som inte utvecklas väl. I båda fallen visar forskningen som redovisades ovan att det viktigaste är att fokusera på en bättre uppväxtmiljö för familjer med yngre barn. I denna rapport beskrivs hur kommuner kan uppskatta kostnader och vinster av åtgärder som bidrar till bättre uppväxtmiljöer och hur kommuner kan främja byggemenskaper som hävstång för integration.

Baserad på forskning tyder kalkyler i denna rapport på att yngre barn, som med olika insatser kan hjälpas att växa upp i en normal omgivning i stället för i ett så kallat utsatt område, kan spara kommun och stat cirka 1,5 miljoner kronor per år och barn. Detta ska dock inte tolkas som ett möjligt riktvärde för vad en kommun bör vara beredd att satsa för att hjälpa byggemenskaper som främjar integration av familjer med yngre barn. Summan visar att främjande insatser ger betydande vinster för samhället. Därtill kommer självfallet värdet för de berörda barnen och deras familjer att de integreras.

Flera städer i Europa har lyckats relativt väl med integrationen. Dessa städer finns påfallande ofta i länder som Tyskland där intresset för integrerande byggemenskaper också har varit stort. Där ses dessa som ett viktigt komplement för en bättre integration även om de inte ersätter andra insatser.

Utdragna byggprocesser är ett av de största hindren

Vägen till framgång kantas av en rad hinder. Byggprocesser i Sverige är relativt komplicerade och utdragna för alla aktörer. Särskilt svårmanövrerade är de för deltagare i byggemenskaper som inte är professionella och inte kan sprida risker på flera projekt. Processer tar normalt fem till tio år i Sverige, vilket kan jämföras med München, som lovar intressenter för byggemenskaper att kunna flytta in efter två till tre år. Långa processer rycker undan mattan för byggemenskaper, inte minst de som har förhoppningen att integrera familjer med yngre barn.

Därtill är finansieringen ofta dyrare och krångligare än för andra aktörer. Överbrygnadsfinansiering fram till att byggnaden står klar är normalt dyrare för en byggemenskap än för ett privat eller kommunalt fastighetsbolag. Åtskilliga byggemenskaper som står i startgroparna beskriver detta som ett avgörande hinder. Hur betungande dessa hinder är bestäms i hög grad av utformningen och förutsättningar som ges av kommuner och andra aktörer såsom fastighetsägare eller filantropiska aktörer.

Filantroper kan hjälpa att överbrygga en del hinder...

Filantropiska aktörer kan undanröja riskmoment för presumtiva byggemenskaper och samtidigt främja utformning av sådana boenden som ger upphov till positiva och bredare samhällseffekter. För att en filantropisk organisation ska kunna motivera satsningar behöver den analysera och redovisa de bredare effekterna. Samtidigt kan en sådan redovisning också vara en ”game changer” för många kommuner som sällan har egna resurser att ta fram den typen av redovisning på egen hand.

Många presumtiva byggemenskaper kan behöva stöd och rådgivning för att manövrera bland de juridiska modellerna. En filantropisk organisation kan också samarbeta med vissa arkitekter och andra professionella så att dessa blir specialister på att coacha byggemenskaper. Organisationen kan även vända sig direkt till politiker i kommuner och de kommunala förvaltningarna och erbjuda ett mer heltäckande kunskapsunderlag.

En filantropisk organisation kan även själv vara hyresvärd och uppmuntra byggemenskaper inom sina nybyggnadsprojekt. Bryggfinansiering, fram till att fastigheten är byggd och kan belånas, utgör en flaskhals för blivande byggemenskaper som en filantrop kan tänkas överbrygga utan att det i slutändan utgör en kostnad. En filantropisk organisation kan självfallet också göra en direkt donation. Det som ligger närmast till hands är varianter av så kallade Community Land Trusts som växer fram i flera länder. I dessa har donatorer bidragit till inköp av marken. I gengäld får medlemmarna i byggemenskapen inte ett ägande som de kan sälja till marknadspris, utan blir medlemmar i kollektivet. Ett exempel är stiftelsen Trias som arbetar över hela Tyskland. Den bildades 2002 av cirka 200 donatorer. Syftet

är att förvärva tomter och arrendera ut dem som tomträtter till byggemenskaper. Arrendeintäkterna används för nya inköp.

Idag finns också allt fler aktörer och fonder som rör sig i gränslandet mellan filantropi och investeringar. Så kallade social impact-investerare söker i dag en social- eller hållbarhetsdimension för sina investeringar. För en sådan investerare kan det potentiellt vara intressant att investera i en aktör för byggemenskaper. Kravet är då sannolikt att detta sker tillräckligt storskaligt.

...och kommuner kan spara resurser på rätt hjälp till byggemenskaper

I denna rapport föreslås också reformer som kommun och stat bör fokusera på. En större stringens kring analyser av samhällsvärden och framtagning av riktvärden kan leda till att byggemenskaper lättare får tillgång till mark där de tillför mest värde, exempelvis där de kan bidra till en uppluckring av segregerade bostadsområden. En stor poäng med sådana riktvärden är att de är transparenta och för med sig att olika byggemenskaper behandlas med samma måttstock. Man slipper också att försöka bedöma samhällsvärdena varje gång.

Därtill är det motiverat med en riktad stödtjänst för bildandet av byggemenskaper liknande den som finns i många av de tyska kommunerna som beskrivs i denna rapport. Ett förslag är att kommuner utser en dedikerad handläggare på Plan- och byggheten som prioriterar byggemenskaper med bredare samhällseffekter.

Inte minst måste målbilden vara att bygget faktiskt kan stå klart under tiden som initiativtagarna till byggemenskapen själva har yngre barn. Byggemenskaper borde då vara prioriterade med i förväg utsedda möjliga markområden. Då är det möjligt att korta ledtider från intresse till inflyttning till de två till tre år som förekommer i vissa europeiska städer. Inte minst kan kommuner spara betydande belopp om byggemenskaper uppnår bredare samhällseffekter. Kommuner sluter redan avtal om sociala kontrakt i samband med nybyggen men kan vidareutveckla formerna så att de även passar byggemenskaper.

Det är ofta svårt att ge subventioner rakt av, dels till följd av EU:s statsstödsregler, dels också för att kommuner försöker, och bör försöka, att komma ifrån godtyckliga styckevisa subventioner. Däremot kan de gå i borgen under uppförandetiden, och ge förlustgaranti gentemot hyresgästerna, men många gör inte det. Utan borgen måste byggemenskapen ofta betala betydligt högre ränta och har kortare amorteringstider än privata och kommunala fastighetsbolag. Det går att etablera tydliga och transparenta principer för hur kommuner kan gå i borgen för byggemenskaper som i slutändan skapar värden för kommuninvånarna och rentav sparar pengar åt kommunen. Flera kommuner har utarbetat en ny policy som gör det möjligt att

gå i borgen även för bolag eller föreningar som inte är helägda av kommunen, om verksamheten bedöms vara till stor samhällsnytta.

Statens insatser får förmodas fortsatt ske via myndigheter som Boverket eller RISE. Boverket lämnar i princip stöd till de som vill starta en byggemenskap. Det aktuella anslaget för 2022 är emellertid enbart fyra miljoner kronor. Det finns alltså skäl att se över stödets omfattning och hur det kan prioritera byggemenskaper som skapar ett bredare samhällsvärde så som det har definierats i denna rapport.

Till slut har staten ett stort ansvar för att bostadsförsörjningen fungerar, ett ansvar som inte har levts upp till på många decennier. Många reformförslag har diskuterats under åren, såsom förenklingar i plan- och byggregler, ökade krav på kommuner att göra markanvisningar eller finansiella lättnader, men dessa ligger utanför ramen för denna rapport.

KAPITEL 1

Bygggemenskapers syfte och framgång

Bygggemenskaper är en bygg- och bostadsform baserad i lokala initiativ och inkluderande av boende i tidiga skeden av byggprocesserna. Deltagarna kan ha många olika syften och förväntningar, vilket också har lett till en mångfald av skepnader. En rak och enkel definition nöjer sig med att konstatera att ”en bygggemenskap är en grupp människor som utifrån sina egna ambitioner tillsammans planerar, låter bygga och senare använder en byggnad.”¹

En kartläggning som gjorts inom ramen för Vinnovaprojektet Divercity visar att lokala initiativ till bostadsbyggande är vanligare i flera europeiska länder och att det finns en långsiktig europeisk trend att initiera och stötta bygg- och bogemenskaper.²

Byggandet görs självfallet i avsikt att skapa ett boende med någon sorts bogemenskap. En sådan kan variera mycket och präglas av en varierande grad av samverkan. Periodvis har diskussionen om bogemenskaper mest fokuserat på kollektiv där man delar på det mesta såsom exempelvis matlagning i gemensamt kök.³ Idag startas mycket varierande bygggemenskaper, varav en del kan liknas vid bostadsrättsföreningar som själva vill designa och utforma sin fastighet. I denna rapport ligger tonvikten på bygggemenskaper som syftar till en bogemenskap bestående av individuella enheter med exempelvis eget kök, men som därutöver delar på mycket.

Även en del boendeformer som byggs av företag kan planera lokaler och ytor som de boende delar. Några exempel på byggföretag som har utvecklat ett sådant boende är Orangeriet i Norrtälje⁴, eller koncept som byggs på flera håll i landet av Lilleby AB⁵ eller 55 plus-boendet Bovieran.⁶ Boenden kan således inte entydigt klassificeras

1. Bygggemenskap.se

2. Se till exempel Kärnekull (2020).

3. Under perioden 1970–1990 pågick ett antal forskningsprojekt om kollektivhus, ekologiskt boende och storfamiljer. De viktigaste bidragen gjordes av Dick Urban Vestbro, arkitekt och professor i byggnadsfunktionslära vid KTH. Statens Råd för Byggnadsforskning var oftast huvudfinansiär.

4. <https://www.norrtaljetorn.se/#orangeriet>

5. <https://lilleby.com>

6. <https://bovieren.se>

utifrån hur de ser ut och fungerar. Men det är än så länge sällsynt att de framtida boendena själva har ett stort inflytande över projektplanering och utformning.

En byggemenskap skiljer tydligt ut sig såtillvida att en grupp människor har stort inflytande på byggandet av huset de avser att bo i även om de inte nödvändigtvis har initierat projektet eller är byggherre eller bygger själva.⁷ Nästan all bostadsproduktion av lägenheter i Sverige planeras och byggs idag av privata näringsidkare och kommuner. Privata initiativ står för mindre än en procent av den årliga produktionen av flerbostadshus.⁸

1.1 Vilka problem försöker byggemenskaper att lösa?

Pläderingar för byggemenskaper lyfter ofta fram att det finns ett behov av att bo och träffas på nya sätt. I mer tätbebyggda områden finns det många gånger ett större behov av nya former för boende dels för att det saknas bostäder, dels för att olika grupper i större utsträckning förefaller vilja bo tillsammans. Men även på landsbygden kan det saknas boenden såväl som mötesplatser för social interaktion och offentlig service.⁹

Ett försök att strukturera vilka problem byggemenskaper löser bör skilja på de nytter som skapas för de engagerade själva, och vilka som skapar bredare samhällseffekter. Flera av nyttorna som listas nedan kan i sin tur bidra till mer överordnade mål såsom jämlikhet och hållbar urbanisering, eller som generellt följer av en bättre bostadspolitik. Här avgränsar vi oss till relativt konkreta första ordningens effekter av just byggemenskaper vilka också potentiellt är utvärderingsbara.

Nyttor för initiativtagares välmående

- Mindre ensamhet
- Lägre boendekostnader
- Tillgång till bostad
- Efterfrågan på samlingslokaler och faciliteter (till exempel gym, bastu) i närområdet
- Tillgång till äldrebostad nära familj och vänner
- Underlätta generationsboende
- Boenden som adresserar önskemål, exempelvis social och ekologisk inriktning

7. Att bygga själv kan ibland vara en viktig aspekt för att sänka byggkostnader. Egnahemsfabriken initierar till exempel en rad projekt med inslag av självbyggande.

8. Kärnekull (2020).

9. Ett av åtskilliga exempel på landsutveckling med hjälp av en lotsad byggemenskap planeras av egnahemsfabriken: <https://tjorn.egnahemsfabriken.se/byggprojekt/byggemenskap-i-utsikten/>

Bredare samhällseffekter

- Bättre bostadsintegration av grupper som till exempel barnfamiljer i utsatta områden och äldre
- Stadsutveckling – behålla unga familjer i städer, lyfta nedgångna stadsdelar
- Ökat utbud av bostäder¹⁰
- Lägre kostnader för äldreomsorg och annan omsorg
- Bättre fungerande boenden för personer med funktionshinder
- Regional utveckling – locka till bosättning i glesa områden
- Bredare miljö- och climateffekter

I denna rapport läggs tonvikten på byggemenskapers bredare samhällseffekter och hur de kan uppmuntras.

1.2 Vilka ekonomisk-politiska slutsatser kan dras av forskningen?

Många fallstudier och exempelsamlingar beskriver byggemenskaper. Men forskning som belägger skapade samhällsnyttor är inte lika vanlig. Några av de individuella nyttorna är dock bättre genomlysta. Detta avsnitt återger studier som sedan ligger till grund för slutsatser gällande individuella nyttor och bredare samhällseffekter, eller som informerar om effektiviteten i olika sätt att främja byggemenskaper.

Studierna som hittats har grupperats nedan efter den individuella nytta eller bredare samhällseffekt som identifierats. I dessa flyter begreppen byggemenskap och bogemenskap ibland ihop. Skälet är att en byggemenskap som har byggt färdigt därefter fungerar som bogemenskap med en viss omsättning bland de boende. Studierna undersöker i praktiken ofta hur den bogemenskap, som blev resultatet av en byggemenskap, fungerar.

Individuell nytta - ensamhet

Flera forskningsgenomgångar bekräftar att en bogemenskap kan minska känslan av ensamhet jämfört med att bo ensam.¹¹ En utvärdering av den engelska bogemenskapen LILAC visade till exempel en dramatisk ökning av samtal med grannar, lån och hjälp mellan grannar och en känsla av tillhörighet.¹² Liknande resultat hittas även för byggemenskaper, det vill säga bogemenskaper som först har projekterat och byggt gemensamt.¹³

10. Denna punkt är också ett av de globala målen, 1.1 säkra bostäder till överkomlig kostnad, <https://www.globalamalen.se/om-globala-malen/mal-11-hallbara-stader-och-samhallen/>

11. Carrere m.fl. (2020); Scanlon (2021); Hudson m.fl. (2021).

12. En Low Impact Living Affordable Community i Leeds, England. LILAC (2021).

13. van den Berg m.fl. (2021); Hudson m.fl. (2019).

Ensamhet och social isolering har en bevisad negativ påverkan på hälsan, åtminstone för en stor del av befolkningen.¹⁴ Ensamhet kan inte nödvändigtvis elimineras, men många människor, inte minst äldre, känner betydligt mindre ensamhet av enkel grannsamvaro.¹⁵ Detta är inte lika viktigt för alla människor, och en del kan rentav känna sig besvärade om en bostadsgemenskap inkräktar på den privata sfären.¹⁶ Poängen med byggemenskaper är emellertid inte att passa alla eller ens de flesta, utan att bredda möjligheterna för de som behöver en annan gemenskap än vad som normalt finns att tillgå. En tråd i litteraturen handlar även om hur byggemenskaper kan gestalta sina hus för att optimera samvaron.¹⁷

Flera studier visar att inte minst de äldre uppskattar gemenskapen i byggemenskaper.¹⁸ Assarson och Kärnekull (2021) hävdar att särskilt kvinnor värdesätter att bo nära andra.

Individuell nytta – billigare och bättre bostäder

En genomgång av litteraturen om kollektivt byggande och boende ger stöd för tesen att kollektiva etableringar av bostäder kan bidra med billigare bostäder, och vissa sociala och arkitektoniska kvaliteter.¹⁹ En rad internationella exempel på byggemenskaper som beskrivs i nästa kapitel lyckas av allt att döma också med att öka utbudet av bostäder, dels genom att bygga på udda tomter som byggföretagen inte varit intresserade av, dels genom att renovera övergivna fastigheter i utsatta områden eller i glesbygd.

Andra genomgångar av byggemenskaper ger en något mer differentierad bild som visar både på många lyckade byggemenskaper, och på sådana där kostnader kan bli höga eller som avskärmar sig mot omvärlden.²⁰ Byggemenskaper kan med tiden ibland också genomgå förändringar som fjärrar dem från den ursprungliga visionen, oftast genom att bli mer som bostadsrättsföreningar och mindre som byggemenskaper.²¹

14. Se t.ex. Glass och Van der Plaats (2013).

15. Glass (2019); Hudson (2017).

16. Motevasel (2006).

17. Se t.ex. Östlund (2016).

18. Se t.ex. Jolanki och Vilkkö (2015).

19. Lang m.fl. (2020).

20. Hagbert m.fl. (2020). Se även Vestbro (2010) för en sammanställning av många internationella erfarenheter.

21. Detta har i dansk kontext undersökts av Larsen (2019). Här avses inte Christiania som i huvudsak ockuperades även om enskilda självbyggen också förekommit. De flesta danska byggemenskaper initieras av relativt privilegierade grupper.

Individuell och bredare samhällsnytta – miljö och klimat

Flera kartläggningar av byggemenskaper pekar också på att många har siktat på och lyckats med att bygga miljövänligt.²² Ett exempel är Wohnsinn i Darmstadt som är ett passivhus med många miljökvaliteter.²³ En del av dessa kan betraktas som ekologiska kvaliteter som är av nytta eller glädje för de boende eller närområdet, men kanske av begränsat värde därutöver för landet eller världen. Exempel kan vara grönytor eller eget växthus.

Andra miljökvaliteter kan ha bredare betydelse, till exempel för utsläpp av växthusgaser. Forskningslitteraturen om styrmedel för miljö och klimat pekar dock här på vikten av ett nyanserat synsätt. Miljö- och klimatpolitiken utformas nämligen med en ambition att ”internalisera” miljönyttor genom avgifter och subventioner. Givet att det lyckas fullt ut sparar en byggemenskap, som bygger ett passivhus, därför skatter och avgifter och tjänar på så sätt också en individuell nytta på miljöinvesteringen. Samtidigt kan en byggemenskap naturligtvis av idealism investera mer än vad den kan räkna hem. Effekten av detta kompliceras dock, åtminstone inom EU, av att exempelvis en klimatvänlig uppvärmning av fastigheten också frigör utsläppsrätter som någon annan inom EU då sannolikt använder i stället.

Detta förtar inte värdet av byggemenskabers miljö- och klimatinvesteringar. Men det innebär att en kommun eller filantrop som vill främja bredare samhällsvärden måste göra en realistisk bedömning av det faktiska mervärdet. Denna fråga vidareutvecklas i de två sista kapitlen.

Bredare samhällseffekter – segregation

En av få empiriska studier baserad på en omfattande kartläggning av bogemenskaper, i detta fall avseende Danmark, bekräftar att dessa har ökat kraftigt i antal.²⁴ Projekten är ofta initierade av relativt privilegierade personer vilket har kritiserats av vissa forskare och debattörer som beskriver en del bogemenskaper som en sorts ”gated community” för bättre ställda bohemer.²⁵

Avgränsningen är emellertid inte lätt. Många av det snabbt växande antalet danska bogemenskaper skulle i Sverige troligtvis kallas kollektiv. I den ovan nämnda studien skiljs emellertid bogemenskaper åt från kollektiv genom kriteriet att varje individuell enhet i bogemenskaper har eget kök. Utifrån denna definition kartlägger författarna 110 bogemenskaper som fanns 2016. De flesta består av någon form av ägarlägenheter eller gemensamt ägda bostäder. En mindre andel är hyresrätter,

22. Lang m.fl. (2020).

23. <https://www.ecohabitat.gr/wohnsinn/>

24. Jakobsen och Gutzon Larsen (2019).

25. Bresson och Labit (2020) diskuterar frågan i franskt sammanhang.

oftast ägda av kommuner. Bogemenskaperna, enligt denna definition, omfattar drygt 4 000 boende med en majoritet av kvinnor. De allra flesta anger att flytten till bogemenskapen har ökat nöjdheten med livet (life satisfaction). De boende har oftare högstatusjobb än befolkningen i stort. De är oftare självständiga och mindre ofta arbetslösa. Hela 83 procent har eftergymnasial utbildning, ofta på universitetsnivå. Andelen med invandrarbakgrund är låg.

En annan studie speglar de danska resultaten i Storbritannien.²⁶ Bogemenskaper attraherar personer ur medelklassen, ofta med vissa kulturella värderingar.

Det finns emellertid även byggemenskaper som på olika sätt bidrar till integration, ibland genom att stipulera ett visst antal sociala kontrakt i bostäderna, eller genom att i sina stadgar fastslå strävan efter en socio-ekonomisk blandning inklusive marginaliserade grupper som hemlösa, asylsökande, eller nyligen invandrade. Dessa har varit vanligare i Tyskland, men det finns också exempel i USA och Nederländerna.²⁷ Flera exempel beskrivs i nästa kapitel.

Bredare samhällseffekter – stadsutveckling

En del studier stödjer tanken att bygg- och bogemenskaper skapar en social dynamik där de boende engagerar sig mer i utvecklingen av grannskapet och civilsamhället. En studie av amerikanska bogemenskaper fann att medlemmar av bogemenskaper var mer engagerade i lokala aktiviteter och i politiken.²⁸ Orsakssambandet kan självfallet gå åt andra hållet. De mer engagerade startade oftare bygg- och bogemenskaper. En annan studie från Italien och Storbritannien fann på samma sätt ett stort grannskapsengagemang bland de boende.²⁹

Bredare samhällseffekter – billigare och bättre omsorg

Flera studier indikerar att äldre kan klara sig längre på egen hand om de ingår i en bogemenskap.³⁰ Alternativet hade varit att kommunen tidigare och i större utsträckning hade behövt ordna hemtjänst och särskilt boende.

Den danske forskaren Max Pedersen undersöker de danska seniorbofællesskaberna i en omfattande studie.³¹ Hans slutsats är att de blivit en succé för sina boende trots att det egentligen handlar om en ganska oprövad boendeform. Ändå menar han att

26. Arbell (2021).

27. LeFond och Tsvetkova (2017). Men mindre ofta i UK även om det finns projekt som Threshold and New Ground som innehåller sociala kontrakt, se Garciano (2011); Törnqvist (2019).

28. Berggren (2017).

29. Ruiu (2016).

30. Se t.ex. Wang och Hadjri (2018).

31. Redovisas i skriften ”Det store eksperiment” (2013).

erfarenheterna knappt spridits till bygg- eller bostadssektorn i övrigt. Den danska utvecklingsföreningen Realdania har dock byggt vidare på Max Pedersens arbete och låtit göra studier av hur bostadsbopark för seniorer kan bidra till bättre boende för äldre och samtidigt lägre kostnader för vård och omsorg i kommunerna.³²

Även om denna genomgång inte refererar till alla tidigare studier, illustrerar den att vad som kan betecknas som forskning om byggbopark i själva verket lämnar många frågor öppna. Ofta rör det sig snarare om kartläggningar.

I nästa kapitel fördjupas beskrivningen med fokus på hur byggbopark i andra europeiska länder har uppmuntrats med syfte att uppnå bredare samhällseffekter.

Kapitel 3 analyserar potentialen i Sverige för byggbopark som uppnår bredare samhällseffekter, i synnerhet som ett betydelsefullt komplement för att luckra upp bostadssegregationen och förbättra integrationen.

Kapitel 4 beskriver hinder som bromsar byggbopark. Även byggbopark som inte uppnår bredare samhällseffekter, utan fokuserar på de boendes individuella önskemål, bör självfallet inte möta onödiga hinder jämfört med andra bostadsbyggare. För byggbopark som dessutom uppnår bredare samhällseffekter uppstår frågan vilka särskilda stöd som kan vara befogade.

Kapitel 5 beskriver hur filantroper skulle kunna ta sig an stöd till byggbopark, främst sådana som förbättrar integrationen i samhället.

Slutligen behandlar kapitel 6 reformer som stat och kommun kan och bör ställa upp med.

32. Realdania (2020).

KAPITEL 2

Så främjas byggemenskaper i världen

Relativt omfattande kartläggningar av byggemenskaper i andra länder har tagits fram (t.ex. Kärnekull, 2020).³³ I dessa får läsaren en god bild av rörelsen kring bygg- och bogemenskaper i Europa, Kanada och USA.³⁴ I alla länder är spännvidden stor mellan olika typer av byggemenskaper som har olika syften. Det land som möjligen sticker ut är Tyskland där förhållandevis många städer nu uppmuntrar byggemenskaper som ett genomtänkt komplement i stadsutvecklingen.

Detta kapitel kompletterar i stället tidigare kartläggningar med sådana internationella erfarenheter som är särskilt relevanta för hur onödiga hinder för byggemenskaper kan undanröjas, hur byggemenskaper kan skapa bredare samhällseffekter och hur sådana uppmuntras av kommuner eller filantroper.

2.1 Ett par exempel på främjandet av byggemenskaper oavsett bredare samhällseffekter

I flera länder har organisationer bildats som förmedlar kunskap och erfarenheter och lobbyar gentemot kommuner. Den belgiska organisationen Samenhuizen ordnar till exempel studieresor där intressenter kan lära sig om byggemenskaper. Samenhuizen har slutit samarbetsavtal med många kommuner som åtar sig att genomföra åtgärder för att främja bygg- och bogemenskaper. Organisationen har anställt personal och bidrar även till en marknad av professionella projektutvecklare som hjälper presumtiva deltagare i byggemenskaper.

33. Se också Built Environment (2019) för en sammanställning av många exempel. En omfattande kartläggning av bygg- och bogemenskaper och kooperativt boende i ett stort antal europeiska länder publicerades också av den tyska organisationen Wohnbund (2015). I rapporten beskrivs också villkoren för bygg- och startargrupper, viktiga aktörer, olika byggnads- och sociala koncept och människorna som driver och genomför sådana projekt.

34. Se t.ex. McCamant och Durrett (2011), samt Jarvis (2015).

Många tyska städer (kommuner) erbjuder ett betydande stöd för byggemskaper.³⁵ Det illustreras väl i en jämförande undersökning av det politiska stödet för byggemskaper i Hamburg och Göteborg.³⁶ Hamburgs första byggemskap bildades redan 1983 och 2003 skapade myndigheten Behörde für Stadtentwicklung, delstaten Hamburgs myndighet för bostäder, stadsförnyelse och markfrågor, en speciell avdelning, Agentur für Baugemeinschaften. Sedan 2003 är Agenturen en knutpunkt för befintliga och tillkommande bygg- och intressegemenskaper i boendet, samt kontaktpunkt för de grupper som köar för att få hjälp att realisera en idé.

Agenturen erbjuder en strukturerad process för att realisera ett projekt för intresserade grupper. En grupp kan ha hittat mark själv som den får hjälp att köpa, men vanligare är att Agenturen erbjuder gruppen en markanvisning. Den säljs till byggemskaper till marknadspris och medlemmarna får betala en viss andel. Hjälp finns också med val av arkitekt (efter en upphandling bland flera arkitekter) och att påverka utformningen av fastigheterna.

Agenturen hjälper vidare till med att handla upp entreprenaden och administration av hela projektfinansieringen via Hamburgerische Wohnungsbaukreditanstalt. Hela denna process tar normalt ett år innan bygget kan dra i gång.

I Tyskland har också en nationell organisation skapats, FGW - Forum Gemeinschaftliches Wohnen e.V. som stöder och utvecklar nya bygg- och bogemenskaper och som också bedriver rådgivning och ordnar seminarier. Flera av deras projekt har genom åren fått statligt stöd.³⁷

Hamburg och några ytterligare städer, som beskrivs i senare avsnitt, tillhör de med mest utvecklade stödfunktioner till byggemskaper oavsett syfte. Några städer är emellertid mer fokuserade på att hjälpa de som vill främja integration eller andra samhällsvärden.

2.2 Främjande av byggemskaper med betoning på bredare samhällseffekter

Även byggemskaper som enbart syftar till de boendes boendekvaliteter kan naturligtvis ha positiva effekter för sina grannskap. Det berättas om att de boende ofta blir mer engagerade i utvecklingen av staden runt omkring eller öppnar sina

35. En historisk bakgrund till framväxten av byggemskaper i Tyskland finns i Krämer och Kuhn (2009). Två huvudtyper har dominerat under 1990–2010 – fria byggemskaper och arkitektinitierade. Fallbeskrivningar från 18 olika städer inkl. Berlin, Hamburg, Tübingen och Freiburg redovisas.

36. Scheller och Törn (2018).

37. Genom det statliga programmet vars strategi beskrivs här: https://www.bmwsb.bund.de/SharedDocs/downloads/Webs/BMWSB/DE/veroeffentlichungen/wohnen/programmstrategie-sozialer-zusammenhalt.pdf?__blob=publicationFile&cv=1

tillhörande grönområden för andra.³⁸ Dessa nyttor är ibland svåra att värdera. En del forskare noterar en omvänd effekt, nämligen att byggemenskaper kan bli slutna rum gentemot sin omgivning.³⁹

De flesta byggemenskaper betonar olika miljö- och klimategenskaper. Det görs emellertid också i ansökningar om markanvisningar från många privata byggherrar. Huvudintrycket från litteraturen och exemplen är att kommuners värdering av miljö- och klimataspekter hos byggemenskaper inte skiljer sig nämnvärt från liknande aspekter i andra bostadsprojekt.

Därför ligger i det följande fokus på specifika bredare nyttor som en filantrop eller en kommun kan vara intresserad av i samband med byggemenskaper och som potentiellt kan utvärderas. Dessa kräver i allmänhet att en byggemenskap medvetet utformas för att nå sådana bredare och positiva samhällseffekter.

Fler och billigare bostäder

I Storbritannien ligger ofta fokus på ett av landets stora problem, nämligen bristande utbud av bostäder. Boris Johnson förutspådde att lokala grupper kan bidra med 30–40 000 nya bostäder per år utöver vad den vanliga marknaden klarar. Det framgår av en färsk statlig utredning utförd av Richard Bacon om bostadsbyggen som initieras av boende i stället för byggföretag. Denna så kallade Bacon-rapporten har också lett till att 40 miljoner kronor i startbidrag tillhandahållits för bygg- och startgrupper.⁴⁰ Allt med syfte att intressenter ska kunna slutföra sina projekt och få i gång ett lokalt efterfrågat bostadsbyggande.⁴¹

Flera städer banar väg för byggemenskaper genom så kallade Community Land Trusts (t.ex. Belgien, Frankrike och England), som innebär att mark fördelas till reducerat pris. Modellen kommer runt EU:s statsstödsregler genom att rikta sig till invånare inom ett lägre inkomstsegment. Dessa Community Land Trusts byggs normalt genom kooperativt ägande av marken men i huvudsak privat ägande eller hyra av de enskilda lägenheterna.

Scheller och Thörn (2018) jämförde projekten, Möwe Altona i Hamburg och Under Samma Tak i Högsbo i Göteborg. Möwe Altona åtnjöt, som tidigare beskrivits, ganska väsentlig hjälp från de kommunala myndigheterna. Ändå var det i slutändan

38. Exempelvis Berggren (2017).

39. Exempelvis Jakobsen och Gutzon Larsen (2019), samt Bresson och Labit (2020).

40. Bacon Review (2021).

41. Se även www.communityledhomes.org.uk. På hemsidan finns också en karta som leder till 940 projekt i olika stadier, vägledning och råd till grupper om hur de kan lägga upp sitt arbete och sist men inte minst en verktygslåda för kommuner om hur de kan samarbeta med startargrupper av alla möjliga slag. Goulding (2018) ger en överblick och drar slutsatser för Manchester.

svårt i båda dessa projekt att bygga billigare än till vanliga marknadskostnader. I synnerhet finns en dragkamp mellan önskan att bygga billigare och att bygga på ett sätt som uppfattas som mer hållbart, vilket också inkluderar en önskan om mer social samvaro i större gemensamma ytor.

I flera tyska städer påstås emellertid att man hittar mindre, lite udda, tomter som vanliga byggherrar inte är så intresserade av och där byggemenskaper kan skapa billigare boenden.⁴² Byggemenskaper försöker ofta skapa en hög boendekvalitet med genomtänkta lösningar som också främjar gemensamt nyttjande av ytor och inredning. Samtidigt sparar de in på en del byggherrekostnader som en vanlig privat eller kommunal fastighetsutvecklare måste täcka, delvis genom att lägga in en hel del egen tid i planeringsarbetet. Ibland kan de också samordna sina lån, försäkringar och inköp från leverantörer för att få billigare priser. Kostnaderna i en tysk granskning låg därför 10–30 procent under andra jämförbara nybyggen.⁴³

Bättre integration

I Österrike, Schweiz och Tyskland har en del kommuner tidigt öppnat för byggemenskaper eller ”Baugemeinschaften” som siktar på bättre integration.⁴⁴ Projekten är ofta inriktade mot unga, äldre, invandrare eller LSS-boende med syfte att skapa integration, motverka ensamhet, och innovativt skapande av nya mötesplatser.

Många byggemenskaper gör i allmänna ordalag anspråk på att främja social integration.⁴⁵ Men det är i de tyskspråkiga länderna som det förekommer flest exempel på byggemenskaper som främjats utifrån konkreta villkor och stöd för att åstadkomma fler bostäder för resurssvaga hushåll.⁴⁶ Inte minst har åtskilliga tyska städer velat erbjuda unga familjer ett sätt att ha råd att bo kvar i städer som annars kan vara för dyra och tvingar ut familjerna till kranskommuner.⁴⁷

I Hamburg, som beskrivs ovan, samarbetar Agentur für Baugemeinschaften med andra berörda myndigheter. Stadens politik för ”social housing” innebär att hushåll med låga inkomster får lägenheter med nedsatt hyra, vilken subventioneras av

42. Se t.ex. Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (2009).

43. Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (2009).

44. En analytisk beskrivning av byggemenskaper i Tyskland finns i Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (2009).

45. Baumgartner (2019), beskriver till exempel projekt med varierande integrationsanspråk i Zürich. Johansson (2021), ger fler exempel.

46. För detta finns också en strategi och finansiering från federal nivå som beskrivs t.ex. här: https://www.staedtebaufoerderung.info/SharedDocs/downloads/DE/Programme/SozialerZusammenhalt/Programmstrategie_Sozialer_Zusammenhalt_2022.pdf?__blob=publicationFile&v=4

47. Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (2009).

staden. Hushållets inkomster får inte överstiga en viss nivå. Lägenheter vikta för sådana sociala kontrakt ingår i flera byggemenskapsprojekt.

Ett av de tidiga exemplen är Parkhaus Pinnasberg som planerades på initiativ av boende inom ett grönområde i en attraktiv stadsdel. Stadspolitikerna ville bygga vanliga bostäder. Många boende arbetade i stället för en kombination av byggemenskap och park. De fick aktivt stöd av två lokala föreningar. En stötesten blev närheten till St. Pauliområdet som var mycket stökigt. År 2003 stod bygget emellertid färdigt. Det var från början planerat som ett integrationsprojekt där boendet skulle spegla samhället i stort med alla åldersgrupper, en andel funktionshindrade och människor med varierande inkomster. Huset blev ett miljövänligt passivhus där de boende sköter den kringliggande parken som också är öppen för allmänheten. Huset ägs av föreningen Genossenschaft St. Pauli Hafenstrasse eG som bildades för ändamålet. Inför bygget krävdes en kontantinsats på 15 procent. För de som inte hade råd gjordes insamlingar för att täcka kostnaden.

Ett annat exempel finns i Tübingen i Tyskland där byggemenskaper producerar hyresbostäder i vilka kommunen hyr lägenheter för att upplåta till hushåll med akuta bostadsbehov. Tübingen kommun började släppa fram byggemenskaper på kommunal mark under 1990-talet och är sedan dess en inspirationskälla för såväl byggherrar som kommuner och andra intressenter i Europa.⁴⁸ Framväxten av byggemenskaper har haft stöd av en grupp privata medlare som har kommit att utvecklas till en ny profession i Tübingen, som mot en ersättning vägleder byggemenskaper och tar hand om kontakter med banker, arkitekter och kommunen.⁴⁹

I Tübingen har kommunen beslutat om riktlinjer som ger vägledning i markanvisningsprocesser och som omfattar krav på byggherrar i samband med anvisning av såväl kommunal mark som i exploateringsavtal på privat mark. Riktlinjerna ges bland annat i syfte att främja en blandning av olika inkomstsegment på bostadsmarknaden. Som en del av anbudsförfarandet anordnar stadsförvaltningen informations- och nätverksevenemang. Under de gångna 30 åren har en mängd bostäder skapats och flera stadsdelar präglas av byggemenskapers engagemang för stadsmiljövärden. De har bidragit till en attraktiv urban miljö med bland annat kulturella aktiviteter, kaféer för äldre, nya arbetsplatser och kreativ industri.

En del av dessa kvaliteter är sådana som, enligt kommunen, de själva annars hade behövt bekosta.⁵⁰ Att många byggemenskaper dragits i gång har gett kommunen möjlighet att ställa krav i samband med markanvisningar i syfte att skapa en bra

48. Denna beskrivning av Tübingen bygger delvis på kartläggningen i Westford (2020).

49. Mindre föreningar som inte haft resurser att anlita medlare har nyligen fått gehör för sina önskemål om kommunalt stöd.

50. Westford (2020).

blandning av kvaliteter för olika stadsmiljöer, social infrastruktur, nya jobb eller miljö.

Däremot har kommunen inte engagerat sig särskilt för byggemskaper som inte är villiga att skapa bredare samhällsvärden. Man ser också att en del byggemskaper förlorar engagemanget när lägenheter säljs vidare till nya invånare. En allmän gentrifiering har bidragit till att Tübingen i dag har bostadsbrist bland personer med små resurser. Den kommunala marken räcker inte längre för att tillgodose efterfrågan.

I samband med att en ny lokal bostadsförsörjningspolicy togs fram 2018 har kommunens främsta bostadsförsörjningsstrategi varit att erbjuda sociala lägenheter med reglerad hyra riktade till hushåll med låg inkomst. Dessa hushåll väljs ut av stadens socialtjänst, men får senare betala full hyra om de tjänar inkomster över en viss nivå. Därmed behöver de normalt inte lämna tillbaka lägenheterna. Fastighetsägarna måste då enligt överenskommelsen med staden i stället erbjuda andra lägenheter till familjer med nedsatt hyra.

Förutsättningen för etablering på kommunal mark är nu att de bidrar till att lösa denna bostadsbrist genom att bygga hyresrätter med låg hyra. Regelverket ger dock även nya möjligheter för byggemskaper. Även i exploateringsavtal med privata markägare ingår att de ska överlåta en del av marken till byggemskaper.⁵¹ Därtill måste de också bygga en viss andel sociala bostäder med lägre hyror.⁵²

Ett annat tillvägagångssätt, vanligare i engelska städer, har varit en målmedveten placering av byggemskaper för att lyfta grannskaper i riskzonen. Ett exempel finns i Liverpool i Storbritannien.⁵³ I Granby fanns alla tecken på ett utsatt område, ekonomisk nedgång och stor invandring kombinerades med utflyttning och tomma lägenheter. Hela gator skulle rivas. Granby Four Streets Community Land Trust mobiliserades då och kunde köpa elva förfallna byggnader för en spottstyver. Dessa renoverades smakfullt till bostäder, plats för hantverkare och småföretag samt

51. Arrendeavtal/tomträtt förekommer inte i dag.

52. Kommunen har på byggemskapernas begäran nyligen etablerat en paraplyorganisation med syftet att skapa en långsiktig ekonomisk och social trygghet för mindre byggemskaper att driva byggprocessen och förvaltningen av bostäderna. En betydande del av befolkningen har inte råd med medlemskap i de större byggemskaperna då dessa kräver en större insats i byggfasen. Paraplyorganisationen är inriktad på att hjälpa barnfamiljer som har liten möjlighet att välja var de ska bo, och de äldre, särskilt i byarna på landsbygden. De kan ha behov av omsorgstjänster som inte tillhandahålls av den nuvarande vårdinfrastrukturen. Paraplyorganisationen har en självständig styrelse och finansieras genom att kommunen och byggemskaper köper andelar. Initialt har projektet fått statligt stöd.

53. Dessa har förmedlats av Breaking Ground, en resurs för bygg- och bogemskaper, men beskrivs bäst i Community Land Scotland (2022) som också kommer att publicera mer detaljerade rapporter om de tre byggemskaperna.

gemensamma ytor. Bostäderna hyrdes ut till något under marknadshyror. Vad som varit ett av de minst attraktiva områdena i Liverpool blev nu populärt utan att områdets multikulturella karaktär förändrades.

En Community Land Trust (CLT) är en slags byggemenskap som drivs såväl av de som vill bo i husen som byggs eller renoveras, som av personer som bor i området och vill engagera sig för stadsdelens utveckling.⁵⁴ Ofta får en sådan CLT en bit mark eller nedgångna byggnader av kommunen eller kan köpa med hjälp av ett stödprogram. Sedan hyrs bostäderna ut så att det täcker kostnaderna av bostadsbygget eller renoveringar. Eftersom markkostnaden inte behöver täckas blir hyran oftast något lägre än marknadshyran. Formen kan närmast jämföras med den för kooperativa hyresrätter i Sverige, med skillnaden att den ekonomiska föreningen som äger fastigheterna i CLT har många fler medlemmar än enbart de som bor i husen. Community Land Trusts byggemenskaper kan ibland inkludera lägenheter motsvarande sociala kontrakt som förmedlas till exempel av en kyrklig välgörenhetsorganisation.⁵⁵

En CLT försöker normalt att inte konkurrera direkt med privata byggherrar, utan fokuserar på något udda tomter, eller sådana som är för små för vanliga hyreshus, men för stora för enfamiljshus, eller som har stått tomma eller varit övergivna.

Denna form finns också i flera andra länder, till exempel Community Land Trust Brussels (CLTB) som grundades 2012, men nu är aktiv i 19 kommuner runt Bryssel.⁵⁶ CLTB växte ur en gräsrot rörelse med syfte att motverka segregation och diskriminering på bostadsmarknaden och har nu byggt och renoverat flera hundra lägenheter samt har en lång väntelista bland boende. CLTB får även ett statligt stöd.

En särskild poäng med CLT har varit att de dämpar farhågor om gentrifiering och högre hyror som kan finnas i områden med renoveringsbehov men låga hyror.⁵⁷

Lägre kostnader för kommunala tjänster

Med inspiration från Nederländerna startades seniorbofællesskabet i Danmark i slutet på 1980-talet. En viktig roll i att fler och fler ”oldekollo” byggdes spelades av organisationen Boligtrivsel i Centrum/BiC (1964–2005) med en rad tunga aktörer som medlemmar och med stöd av bostadsdepartementet. BiC ordnade konferenser och gav ut debattskrifter samt utvecklade en femstegsmodell för ett mer effektivt sätt att arbeta och få ned tiden från idé till inflyttning.

54. <https://www.granby4streetsclt.co.uk/whats-a-clt>

55. Bridport Cohousing – bridportcohousing.org.uk. Se Hudson m.fl. (2019).

56. Fromm (2012) beskriver ett antal internationella exempel med en sådan inriktning.

57. Goulding m.fl. (2018).

I Hamburg har kommunen en dedikerad handläggare som hjälper bygg- eller bogemenskaper som inkluderar äldreomsorg att komma i gång.⁵⁸ De kallas ”Wohn-Pflege-Gemeinschaften” och kan närmast jämföras med svenska trygghetsboenden, fast i bogemenskapsform. Inte sällan är en tanke att det i samma bogemenskap skall finnas både äldre och yngre boende utan vårdbehov.

Ofta främjas Wohn-Pflege-Gemeinschaften av kommunens socialkontor i fysisk närhet av andra omsorgsformer såsom dagcentra eller särskilda boenden. Precis som med svenska trygghetsboenden är en tanke att en äldre person ska kunna klara sig längre med mindre vård i en bogemenskap vilket i slutändan sänker kommunens kostnad, men också ger den äldre ett boende med större gemenskap. År 2021 fanns 78 sådana Wohn-Pflege-Gemeinschaften i Hamburg. De flesta av dessa tog hemtjänst i anspråk för några av sina boenden, men några har också fast anställd omsorgspersonal. Merparten har en inriktning mot äldre med demens eller andra funktionshinder.

Organisationen kan vara upplagd så att det finns en hyresvärd och en organisation som är ansvarig för driften av omsorg inom bogemenskapan. Denna anlitar i sin tur en platsansvarig som ser till att boendet fungerar. Hemtjänsten sköter alla omsorgsbehov, och behöver normalt inte sökas individuellt av varje boende. Utformning av vardagen och de boendes behov tillvaratas av en förening som består av de boende och frivilliga som bland annat kan vara anhöriga eller vänner till de boende. De håller ett öga på skötseln men förväntas också engagera sig i sociala aktiviteter.

I Tübingen, som systematiskt främjar byggemenskaper, har det också skapats flera som bygger på en god generationsblandning inklusive en del som kan beskrivas som ett intensifierat trygghetsboende med personal dygnet runt vilket bekostas av kommunen men som integreras i bogemenskapens aktiviteter.⁵⁹ Även i Storbritannien finns flera byggemenskaper med boende för äldre.⁶⁰

2.3 Svenska erfarenheter

Sveriges utveckling av kollektivboendet har beskrivits i åtskilliga böcker och studier varav endast några glimtar återges här.⁶¹

I slutet av 1970-talet fanns ett politiskt stöd för kollektivhus i Stockholms stad med socialborgarrådet Mats Hulth som pådrivande. Kommunstyrelsen tillsatte 1977

58. <https://koordination-wohn-pflege-gemeinschaften.hamburg/was-sind-wohn-pflege-gemeinschaften/>

59. Se t.ex. vårdbogemenskapan Alte Weberei, <https://www.samariterstiftung.de/standorte/altenpflege/tuebingen/pflege-wohngemeinschaft-alte-weberei-tuebingen.html>

60. T.ex. OWCH (New Ground Housing, London). Det beskrivs i Arrigoitia och West (2021), samt Bazalgette m.fl. (2012).

61. T.ex. Blomberg och Kärnekull (2019).

en kollektivhuskommitté som skulle ta fram förslag till olika typer av kollektivt boende. Fem kommunala bostadsföretag fick i uppdrag av kommunstyrelsen att bygga olika typer av kollektivhus, från självbyggda kollektivvillor i SMÅAs regi via hus- och trapphuskollektiv till kombinerade servicehus för äldre och kollektivhus som i Bromsten och Rio på Gärdet. Resultatet blev att cirka 1 000 lägenheter i 16 olika kollektivhus stod inflyttningsklara under perioden 1983–1993.

I Göteborg skapades kollektivhusen Stacken i Bergsjön och Trädet i Kortedala i ombyggda punkthus, båda tomma på grund av det dåtida bostadsöverskottet.⁶²

Numera handlar många byggemaskaper i Sverige om platsutveckling (regional cohesion) såsom hyresrätter på landsbygden, att skapa regional nytta och hållbara samhällen. Mycket av utvecklingen inom detta område har skett på landsbygden där det inte är brist på mark utan på bostäder och andra lokaler.⁶³ Andra spår som också diskuteras är utveckling av befintliga bostäder och förtätning av villatomter i större städer (till exempel Villa Mälarhöjden).

Föreningen för byggemaskaper bildades formellt den 10 december 2011. Numera har också en rad handböcker publicerats med råd om hur man startar byggemaskaper.⁶⁴

Under 1990-talskrisen avvecklades bostadssubventioner som dittills hade grävt allt större hål i statskassan. I en lag från 2011 slogs dessutom fast att allmännyttiga bostadsföretag ska ”bedriva verksamheten enligt affärsmässiga principer”. Det innebar också att nybyggande av kollektivhus fick svårare att konkurrera genom lägre hyror. Det blev en helt omvänd situation mot den på 1980-talet när allmännyttan erbjöd tomma hus till blivande kollektivboende.

Idag finns bogemaskaper i tre juridiska former: hyresrätter, bostadsrätter och kooperativa hyresrätter. Av det 50-tal bogemaskaper i Sverige som är medlemmar i Kollektivhus NU anges 50 procent vara hyresrätter, 25 procent bostadsrätter och 25 procent kooperativa hyresrätter. Ägarlägenheter, som är en relativt ny ägandeform, förekommer till synes inte i svenska bogemaskaper.⁶⁵ I bogemaskaper med hyresrätter hyr medlemmarna antingen från hyresvärden med avtal om gemensam förvaltning eller så kan de vara medlemmar i en förening som i sin tur hyr av ägaren.

62. Se t.ex. Caldenby och Wasshede (2021).

63. I Sverige har t.ex. Egnahemsfabriken bidragit till att ensamkommande kunnat bo kvar i skärgården efter gymnasiet.

64. T.ex. Broms Wessel och Hedström (2016); Blomgren och Kärnekull (2014).

65. Däremot finns olika sorters byggemaskaper för byggandet av mindre självägda hus som till exempel Egnahemsfabriken hjälper till med.

Kooperativa hyresrätter är en blandform av hyresrätt och bostadsrätt där man blir medlem i en kooperativ hyresrättsförening och betalar en insats för sin lägenhet när man flyttar in. Kooperativ hyresrätt är sedan 2002 en permanentad boendeform i Sverige, reglerad enligt lag. Denna boendeform ger de boende betydligt större inflytande än i en vanlig hyresrätt, och kan leda till en effektivare förvaltning. Personer som vill bygga och bo i gemenskap bildar en ekonomisk förening, en kooperativ hyresrättsförening, som fler medlemmar kan ansluta sig till. Föreningen köper eller låter bygga den fastighet man vill bo i. Föreningen äger fastigheten själv och bestämmer hur den ska förvaltas. Medlemmarna har stort inflytande när det gäller både ekonomi och skötsel; bland annat sätter föreningen själv hyresnivån utifrån vad det kostar att driva huset. Därmed förfogar föreningen också över vilka som flyttar in, vilket är svårare i bostadsrättsformen där en boende som flyttar kan kräva att få sälja till högstbudande.

Delaktigheten bidrar till att man vårdar sitt boende, och har möjlighet att hålla nere driftskostnaderna. De ekonomiska riskerna sprids även på staten, dels genom Boverkets startstöd till byggemenskaper⁶⁶, dels genom Boverkets kreditgaranti till bankerna som är tillgänglig för alla byggaktörer. Därutöver kan kommunen ge en tillfällig kommunal borgen under uppförandetiden och förlustgaranti gentemot hyresgästerna eftersom banker ofta inte vill låna ut till en kooperativ hyresrätt, eller begränsa lånen. Många kommuner ger sådan borgen dock enbart till sina egna bostadsbolag. Även med dessa stöd bär medlemmarna en del av risken eftersom kostnaderna för bygget och förvaltningen återspeglas i hyran de betalar.

När man vill flytta, säger man upp lägenheten och får sin insats återbetald. Hyresgästen behöver inte ”sälja” sin lägenhet till någon. Det är den som står på tur i föreningens kö till lägenheterna som erbjuds att flytta in och som i sin tur betalar insatsen till föreningen.

Några av de större kollektivhusen inkluderar även trygghetsboende, LSS-lägenheter och förskola. Ett av de största är Stolplyckan i Linköping. Kvarteret har 13 trappuppgångar som binds samman av korridorer i bottenplanet. Alla i Stolplyckan har sin egen lägenhet och kan delta i aktiviteter och umgänge efter tycke och smak. Här finns också ett trygghetsboende och en förskola. Lokalerna delas av kollektivet och kommunen. Kollektivet har många gemensamma utrymmen såsom storkök, matsal, café, gympahall, lastcykelpool, snickeri, ateljé, keramikverkstad, återbruk, hönshus, odlingslotter med mera samt gästrum. När man flyttar till Stolplyckan blir man medlem i en ideell förening där man tillsammans med sina grannar förväntas

66. Stöd till byggemenskaper kan lämnas om en byggemenskap är organiserad i en ekonomisk förening där minst sex medlemmar har satsat 10 000 kronor var. Det måste dessutom vara klart att kommunen medger att flerbostadshuset får byggas på den tilltänkta tomten. Byggemenskaper kan söka startbidrag på högst 400 000 kronor.

vara aktiv i olika aktiviteter. Till exempel har varje trapphus ett eget matlag där man turas om att ordna gemensamma middagar. En tanke är att matsalen och andra ytor kan användas av de äldre och funktionshindrade under dagen och av övriga boende på kvällarna.

Byggemaskaper har också kommit till för att underlätta inflyttning av permanentboende till regioner som annars riskerar avfolkning eller endast lockar sommarboende, vilket kan innebära ett minskat behov av hemtjänst för personer som bor utspridda på landsbygden. Inte minst kan byggemaskaperna renovera och rädda kulturhistoriskt värdefulla byggnader. Ett exempel är Hammenhög Bogemaskap KHF – HamBo – som har byggt om Lantmannaskolan i Hammenhög till en bogemaskap med 14 lägenheter. Hogslätts vänboende i Tanum är ett annat exempel.⁶⁷

En rad byggemaskaper har tillkommit på initiativ av seniorer. Erfarenheter och råd om dessa ges av Blomberg och Kärnekull (2014). En del svenska byggemaskaper ordnar också idéburen barnomsorg i byggnaden för kollektivhus, som till exempel Blenda i Uppsala.

Dessa axplock från internationella och svenska exempel illustrerar hur vissa former av byggemaskaper kan vara särskilt drivande för att skapa bredare samhällseffekter. Ny forskning, som penetreras i nästa kapitel, tyder på att sådana skulle kunna vara särskilt värdefulla för att främja integration av barn i segregerade områden.

67. <https://hogslattsvanbo.se>

KAPITEL 3

Bygggemenskaper som verktyg för att bryta bostadssegregationen

I detta kapitel redovisas den relativt nya och ovanligt robusta forskningslitteraturen om samhällskostnader till följd av bristande bostadsintegration. Den indikerar också hur kommuner kan uppskatta kostnader och vinster av åtgärder som bidrar till bättre uppväxtmiljöer. Det kan få stor betydelse för hur kommuner och filantroper väljer att främja bygggemenskaper med inriktning på att åstadkomma bättre integration. Flera städer i Europa har lyckats relativt väl. Av en händelse finns dessa städer ofta i länder som Tyskland där intresset för bygggemenskaper också är stort, även om dessa inte varit det enda eller huvudsakliga instrumentet för att bryta segregationen utan mer av ett komplement.

3.1 Forskning om betydelsen av att yngre barn inte växer upp i utsatta områden

Ett relativt nytt genombrott i forskningslitteraturen borde få stora konsekvenser för stadsplaneringen. Under lång tid har beläggen varit svaga för att en stadsdels eller ett bostadsområdes socioekonomiska sammansättning påverkar enskilda individer på ett avgörande sätt. Det har mest berott på empiriska svårigheter att bevisa orsakssamband och, som strax framgår, på att studierna inte tillräckligt mycket skilt på yngre och äldre barn. Under senare år har dock ett antal mycket kraftfulla internationella studier publicerats som ger starka belägg för att vissa boendemiljöer ger barn väsentligt sämre förutsättningar att bli självförsörjande som vuxna. Även om det ännu inte finns några lika robusta svenska studier, måste man tills vidare utgå ifrån att förhållandena är likartade i Sverige.

En forskares dröm vore att slumpmässigt kunna fördela barn så att de växer upp i helt olika grannskap och uppväxtmiljöer. Då skulle det vara möjligt att ta reda på hur stor roll omgivningarna spelar. Denna forskardröm har faktiskt gått i uppfyllelse i USA. Slutsatserna från försöket borde ha blivit en rejäl väckarklocka även för

Sverige. I början på 1990-talet finansierade USA:s Bostads- och stadsutvecklingsdepartement⁶⁸ ett unikt experiment.

4 600 låginkomstfamiljer som bodde i fattiga områden i kommunala bostäder⁶⁹ deltog i programmet. De delades slumpmässigt upp i tre grupper. En grupp fick en peng eller ”voucher” med vilken de fick praktisk hjälp, och ett större bostadsbidrag, för att flytta till mer välbeställda grannskap. En annan grupp fick samma peng, men ingen hjälp och rådgivning längs vägen. Den tredje, kontrollgruppen, fick ingen annan hjälp än vad de hade varit berättigade att få ändå. Experimentet genomfördes i New York, Los Angeles, Chicago, Boston och Baltimore under namnet ”Moving to Opportunity for Fair Housing” (MTO).

Grupperna följdes noggrant, och experimentet gav upphov till många forskarstudier.⁷⁰ Det har tidigare varit svårt att fastställa de långsiktiga effekterna på barnen, det är först nu, när de är vuxna och har börjat arbeta som effekterna kan mätas. Under de första åren av experimentet landade uppföljningar rentav i något av en besvikelse. Familjernas flytt till grannskap med mindre fattigdom gav till synes liten effekt på föräldrarnas möjligheter att få jobb och inkomster. Däremot noterades betydande förbättringar i hela familjens hälsa och självrapporterad lycka. Övervikt och depression blev mindre vanligt, och särskilt bland unga flickor förbättrades livsvanor och optimism väsentligt.

Relativt nyligen, år 2016, presenterade Harvard-ekonomerna Raj Chetty, Nathaniel Henren och Lawrence Katz den första och mycket gedigna studien av de långsiktiga effekterna på barnen. De fann starka belägg för att flytten från fattiga till medelinkomstgrannskap gjorde stor skillnad. Men de upptäckte också en viktig hake. För att få de stora positiva effekterna är det viktigt att familjerna flyttar så länge barnen är yngre än 13 år. Är barnen äldre, kan det snarast bli motsatt resultat, möjligen därför att det då är mycket svårt att kompensera för tidigare brister i uppväxtmiljö och skolutbildning, vilket försätter en tonåring i en pressad situation. Denna hake förklarar också varför tidigare studier inte hittade större positiva effekter av flytten på barnens skolresultat.

Barn som fick möjlighet att flytta innan de fyllde 13, hade däremot cirka 30 procent större sannolikhet att ta sig till en högskoleutbildning. I snitt var deras inkomster som unga vuxna också runt 30 procent högre jämfört med inkomsterna för de barn som inte fick flytta. Flickor i flyttfamiljerna var också i betydligt mindre utsträckning ensamstående unga mammor.

68. Department of Housing and Urban Development (HUD).

69. Så kallade Public Housing Projects, en form av ”social housing”.

70. Sanbonmatsu m.fl. (2011) eller U.S. Department of Housing and Urban Development (2012).

Dessa starka resultat från ett riktigt experiment är viktiga därför att de bevisar vad den i och för sig tidigare omfattande forskningslitteraturen aldrig riktigt lyckats med, nämligen att visa att den fångat orsakssamband snarare än dolda skillnader i egenskaper hos de som bor i olika grannskap. Denna misstro mot tidigare forskning kan också vara ett viktigt skäl till att amerikansk bostadspolitik, med undantag för flyttexperimentet, inte konsekvent intresserat sig för var barnfamiljer bor.

Visserligen infördes ett allmänt så kallat Housing Choice Voucher (HCV) program som idag betalar ut ett slags bostadsbidrag till drygt två miljoner fattiga amerikanska hushåll (utöver ett antal andra mindre program som subventionerar hyror för låginkomsttagare). Men dessa program har sällan ställt krav på att familjer flyttar till områden som enligt något mått visar bättre sociala utfall eller en bättre uppväxtmiljö. Enbart drygt var tionde hushåll med HCV hade flyttat till ett område med begränsad fattigdom (färre än var tionde invånare är fattig). En vanlig slutsats är därför att de amerikanska bostadsbidragsprogrammen långsiktigt skulle kunna vara väsentligt effektivare om de utformades för att underlätta och skapa incitament för mottagarna att flytta till tryggare områden.⁷¹

Ändå skall man inte dra slutsatsen att detta begränsade genomslag inte har fungerat alls. Situationen i många av de fattigaste områdena i USA har förbättrats väsentligt sedan början på 1990-talet, även om det mycket sannolikt också kan hänföras till andra kompletterande insatser. Till exempel har den förväntade livslängden för unga män från de fattigaste områdena ökat radikalt, och närmar sig den för befolkningen i stort. Dels beror det på insatser som lyckats krympa våldsbrottligheten kraftigt i de flesta städerna, dels har mödravård och andra hälsofrämjande insatser byggts ut.

Finns grannskapseffekter i Sverige?

Länge påstods det också att amerikanska studier av sociala insatser inte har någon bäring på Sverige, bland annat därför att amerikanska låginkomsttagarområden också är etniskt segregerade. Nu har det emellertid blivit så även i Sverige. Det finns därför inga skäl att tro att vi skulle få mindre grannskapseffekter i Sverige än i USA.

I Sverige har inga randomiserade experiment genomförts. Däremot finns en hel del statistiska studier av grannskapseffekter. År 2010 gjorde Socialstyrelsen en omfattande forskningsgenomgång som fastställer att runt 40 procent av invånarna är relativt fattiga (vars inkomster är mindre än 60 procent av medianinkomsten) i de områden som mest domineras av utomeuropeiska invandrare. Fattigdom är dessutom förknippat med en rad andra välfärdsproblem som högre arbetslöshet, högre kriminalitet, sämre hälsa, kortare liv och lägre utbildningsnivå.

71. Här finns en bra beskrivning av det politiska spelet som förvanskade voucherprogrammet i USA: <https://www.theatlantic.com/business/archive/2015/06/section-8-is-failing/396650/>

För att kunna svara på om fattigdom smittar eller inte måste man kunna skilja på grannskapseffekter å ena sidan och sociala och andra bakgrundsfaktorer å den andra. Ökar sannolikheten att bli lågutbildad om barnet växer upp i ett område där den generella utbildningsnivån är låg? Socialstyrelsen konstaterar att det, såvitt de statistiska metoderna är tillräckliga, finns en grannskapseffekt för de flesta välfärdsproblem som undersöks. Ungdomar från grannskap med en större koncentration av resurssvaga grupper och synliga invandrargrupper, har en viss överrisk att ha blivit lagförda för brott, ha varit arbetslösa, ha fått ekonomiskt bistånd samt ha en lägre utbildningsnivå jämfört med ungdomar från resursstarka grannskap som domineras av en inrikes född befolkning. Socialstyrelsen skattar risken för att någon gång ha levt på ekonomiskt bistånd för personer födda 1977–1979 som bodde kvar i samma grannskap 1990–1994, rensat för bakgrundsfaktorer. En person som är uppvuxen i ett grannskapsområde med många resurssvaga och stora inslag av eller dominerade av synliga invandrargrupper löper 21–35 procents större risk att någon gång uppbära ekonomiskt bistånd än en person med identisk uppväxt i ett grannskapsområde som är både resursstarkt och dominerat av inrikes födda.⁷² Dessa resultat är alltså i samma härad som resultaten från de amerikanska experimenten.

En annan typ av studie har genomförts av Sariaslan med flera (2013) som undersökt sambandet mellan grannskap och ungdomars brottslighet. De hävdar att grannskapseffekten inte finns när de tar hänsyn till ärftlighet. Syskon som vid 15 års ålder bor i grannskap med olika socioekonomiska belastningar är lika benägna att begå våldsbrott. Vid närmare betraktelse är dessa studier dock rätt mycket i linje med de amerikanska studierna. Grannskapens effekt på femtonåringar är sannolikt ganska liten eller obefintlig. Det mer avgörande är de tidiga barndomsåren. Av det skälet är också Sariaslans med fleras tolkning av ärftlighet tveksam. Syskon som i 15-års åldern bor i olika delar av staden har oftast delat familj och yngre barndomsår med varandra och därmed utsatts för samma miljö och grannskap när de var som mest påverkbara av grannskapet.

En tredje sorts studier undersöker hur det går för flyktingar beroende på var i Sverige de bosätter sig. Studierna finner oftast en stor effekt på sysselsättningsgraden och andra integrationsmått av att komma till område där sysselsättningsgraden, företagsamheten och inkomsterna är högre.⁷³

72. En del korrelationsstudier i forskningslitteraturen har dock gett motstridiga effekter. Exempelvis skrev Boverket (2010) att forskningen visar att det finns starka korrelationer mellan att bo i ett resurssvagt eller resursstarkt område och hur väl individer lyckas i livet. Men samtidigt hävdade vissa forskare att effekter som eventuellt kan härledas till bostadsområdet är så pass små att de är relativt betydelselösa.

73. T.ex. Wimark m.fl. (2019); Andersson m.fl. (2021).

Vinster av bättre integration

Även om studierna ovan avser flytt från grannskap, är de också relevanta underlag för en beräkning av de samhällsvinster som kan uppnås om ett befintligt grannskap lyfts till en bättre utveckling eller om byggemenskaper i eller nära utsatta områden kan erbjuda barn en bättre uppväxtmiljö.

Att få en ungefärlig uppskattning av grannskapseffektens samhällskostnad är viktigt för att kunna motivera investeringar som har potential att mildra de värsta konsekvenserna av att barn växer upp i utsatta områden. Samhällskostnader vållar utgifter eller förlorade skatteintäkter för stat, landsting och kommun. Det är dessa som ska jämföras med de investeringar som kan komma i fråga, till exempel att främja integrerande byggemenskaper. Således tar vi i första delen av kalkylen inte hänsyn till nettoförluster eller vinster för de boende som inte går via offentliga finanser.

Fokus ligger på beräkning av samhällsvinsten av högre inkomster till följd av att barn växer upp i bättre grannskap. Med samhällsvinst menas här sparade utgifter eller ökade skatteintäkter till de samlade offentliga finanserna för stat, kommun och landsting.

Den konkreta frågan är: vad skulle kostnaderna och vinsten vara för kommun, landsting och stat av ett program som antingen hjälper barn under 13 år att växa upp i en byggemenskap med tryggare miljö, eller ett grannskap som lyfts genom byggemenskaper?

I en tidigare rapport redovisas en rad analyser och räkneexempel som visar på värdet av att lyckas skapa en stadsdel som lyfter de boende.⁷⁴ Kostnaderna för samhället av att många yngre barn växer upp i sådana områden är mycket stora. Enligt kalkylen i rapporten, baserat på den nya forskningen, kan livstidsvinsten för offentliga finanser av att två barn i en småbarnsfamilj växer upp i ett genomsnittligt område i stället för ett utanförskapsområde överstiga 3,3 miljoner kronor.⁷⁵ ⁷⁶ Siffrorna i den tidigare rapporten är från 2017 men avser förhållanden som inte ändrats mycket sedan dess. Storleksförhållandena måste anses gälla även idag.

74. Fölster (2017).

75. I denna kalkyl diskonteras inte framtida intäkter, men den räknar inte heller upp framtida vinster och kostnader med reallöneutvecklingen (eller inflation). Dessa två effekter skulle ungefär ta ut varandra om man accepterar en diskonteringsränta på ca två procent (realt efter inflation).

76. Kalkylen bygger på att snittinkomsten per månad för en ung vuxen som har vuxit upp i ett problemområde inte så hög, pga hög risk för arbetslöshet och lägre löner, ungefär 15 500 kronor. Den följer en livsbana som toppar med i genomsnitt 24 000 kronor i månadslön vid 45 års ålder. Det ger en snittinkomst över hela arbetslivet med 22 200 kronor, vilket är ca 60 procent av genomsnittslönen i Sverige. En trettioprocentig ökning till följd av flytt innan 30 skulle leda till en ökad årsinkomst i genomsnitt över livet med 72 720 kronor per år, eller 2 908 000 kronor sett över ett 40-årigt arbetsliv.

Ett utanförskapsområde skapar naturligtvis också kostnader för de som bor där, fastighetsägare och andra intressenter. Enligt kalkylen i den tidigare rapporten kan invånarens värderingar av att bo realistiskt lyftas med 140 000 kronor per invånare, varav dock endast en begränsad del kan tas ut av fastighetsägare och byggherrar i form av högre hyror och försäljningspriser.

Sammantaget tyder kalkylen i den tidigare rapporten på att värden för samtliga intressenter i Järva Storstad på cirka 80 miljarder kronor skulle skapas om uppväxtförhållanden för de yngre barnen kunde lyftas närmare genomsnittet för Stockholms stadsdelar.

Denna kalkyl är på flera sätt en underskattning. Det antas till exempel inte att den redan vuxna befolkningen kommer i arbete eller minskar beroendet av ekonomiskt bistånd. Värdet av bättre integration i Järva för människor i andra stadsdelar har inte räknats in, till exempel i form av mindre risk att bli utsatt för brottslighet. Det har inte antagits att dessa åtgärder överhuvudtaget förbättrar hälsan, ökar sysselsättningen eller minskar bidragsberoendet bland de som redan är vuxna. Slutligen har värdeökning för ej bebyggd mark, ofta kommunens, inte tagits hänsyn till.

Ändå är vinsten stor och tillfaller i huvudsak kommun, landsting och stat. I jämförelse med de möjliga vinster på många tiotals miljarder, har de faktiska investeringar som gjorts i olika initiativ för att motverka att stadsdelar segregeras, knappast överstigit några hundra miljoner under de senaste två decennierna – lite beroende på hur man räknar.

Innebörden i dessa kalkyler är alltså att det är värt att investera mer, och mer kraftfullt för att undvika att småbarnsfamiljer med utmaningar koncentreras i områden som kantas av problem. Det kan göras med olika medel, men främjandet av integrativt inriktade byggemenskaper kan spela en viktig roll. I nästa avsnitt beskrivs ett exempel på en stad som har lyckats genom att använda sig av alla instrument som står till förfogande.

3.2 Exempel München

München har stått inför en rad olika stora utmaningar, men lyckats bli en av Europas i olika avseenden mest framgångsrika städer. München är väldigt beroende av industri, lika mycket som till exempel Detroit. Båda städerna hade år 2000 cirka 30 procent av sina sysselsatta inom industrin och har sedan dess tappat lika mycket,

ungefär en tredjedel av industrijobben.⁷⁷ Till skillnad från Detroit är München en blomstrande stad med högre sysselsättningsgrad än på decennier, trots stora inflöden av migranter.

Viss draghjälp har München fått av nationella skatte- och bidragsreformer och konjunkturen. Bland reformer på delstatsnivå finns också en stor uppryckning av skolornas kvalitet. Från att ha haft relativt dåliga Pisaresultat år 2000 är de tyska, och särskilt de i Bayern, bland Europas bästa. Relevant för att skapa innanförskapsstäder är att tyska barn med invandrarbakgrund nu är bättre i matematik än snittet av våra svenska barn.

Till framgångsfaktorer hör också att München anstränger sig att erbjuda ett utmärkt företagsklimat i sådana avseenden som staden kan påverka.⁷⁸ Lärlingssystemet har vidareutvecklats och ger utmärkta ingångar för många ungdomar och migranter som annars skulle ha svårt att komma in i arbetslivet och skapar på så sätt ett svårslaget utbud av kompetens.

Dessa bredare faktorer hjälper självfallet till att bygga en stad där även integration fungerar. Men omvänt kan också sägas att stadsplanering ofta har präglats av samma pragmatiska handlingskraft som övriga politikområden. München har engagerat sina invånare och företag i intensiva dialoger under 1990-talet kring ”Perspektive München”. Fokus låg på återanvändning av tidigare industriområden, militär mark och järnvägsmark. Kollektivtrafiken byggdes ut. Stadsplaneringen inriktades på att skapa blandade grannskap. Exempelvis fick detaljplane- och bygglovsansökningar för nya bostadsområden förtur om de blandade hög- och lågkostnadsbostäder med arbetsplatser och grönområden.

Ett renoveringsområde heter Westend, bestående av tidigare arbetarbostäder strax utanför innerstaden. Runt 1980 konstaterades att det behövdes en genomgående renovering. De frekventa mindre företagen trängdes ut av storskaliga lager och andra verksamheter. De tidigare arbetarna ersattes alltmer av migranter som då utgjorde en tredjedel av befolkningen. Sociala verksamheter räckte inte till för den förändrade befolkningssammansättningen. Från ett svenskt perspektiv kan konstateras att Westend inte tillnärmelsevis hade samma koncentration av nyanlända som exempelvis Rinkeby. Men å andra sidan visar exemplet också hur München började agera långt innan koncentrationen blev alltför svårhanterlig.

77. Marco Görlinger, Silvia Stiller, and Isabel Sünner, Ökonomische Eckdaten und wirtschaftsstrukturelle Entwicklung in der Metropolregion Hamburg [Economic facts and structural development in metropolitan of Hamburg]. Hamburgisches WeltWirtschaftsinstitut (HWWI), 26 februari, 2013 (www.hwwi.org/fileadmin/hwwi/Publikationen/Studien/2013_02_26_Metropolregion_Hamburg.pdf).

78. Se till exempel ”Shaping the Future of Munich” (2005), City of Munich, Department of Urban Planning and Building Regulation.

För att samordna förnyelsen har München ett eget bolag, Münchner Gesellschaft für Stadterneuerung GmbH (MGS) som numera är dotterbolag till det kommunala bostadsbolaget GWG München. Intressant är att GWG sedan många år inte bara bygger och förvaltar bostäder utan också har mandat och uppdrag att engagera sig i stadsutveckling med syfte att främja integration och social utveckling samt vara ledarorganisation i olika stadsutvecklingsprojekt. Därtill har GWG också ett annat dotterbolag som förvaltar kommersiella ytor. Detta ger en betydande hävstång att kunna tillgodose både boendes och företags önskemål.

I Westend är många delar av stadsutveckling bekant från motsvarande svenska ambitioner, inte minst inom miljö- och trafikområdet. Men särskilt intressant är tre tydliga mål som skiljer sig från en del motsvarande svenska projekt:

1. Undvik gentrifiering som via högre bostadskostnader leder till att delar av den befintliga befolkningen behöver flytta därifrån. Enligt stadens egna utvärderingar har detta också lyckats.
2. Bevara små verksamheter och rentav bygga ut möjligheterna för de minsta verksamheterna. I Westend har man gjort det genom att säkerställa att markplan i bostadshusen ofta reserveras för företag. Det gjordes särskilt för att värna om hemnära arbetsplatser för föräldrar med barn. En del av de nya bostäderna byggdes rentav som kombinerade bostad/lokal vilket var efterfrågat av ensamföretagare som till exempel kombinerar verksamhet och familj. Münchner Gewerbehofgesellschaft (MGH), dotterbolag till GWG, erbjuder också de företag som ville utrymme i två nybyggda företagsparker med tillräckligt utrymme även för mikroföretag.
3. Starkt fokus har legat på en god blandning av dyrare och billigare bostäder. När man tittar på detaljerna finns många mindre skillnader mellan tyska regelverk och arbetssätt vilket underlättar i denna utveckling. Kommuner kan göra överenskommelser med privata fastighetsutvecklare, som till exempel innebär att det ska finnas en viss andel ”social housing” i varje projekt. Denna så kallade ”Sozialgerechte Bodennutzung” innebär att staden sluter avtal med privata markägare och fastighetsutvecklare om att en andel av de nybyggda bostäderna måste ha låga hyror eller låga säljpriser, för tillfället runt 30 000 kronor per kvadratmeter. Modellen används inte överallt, men liknande finns bland annat i Frankfurt (15 procent social housing), Hamburg (30 procent sedan 2011) och Regensburg (20 procent sedan 2015). I München har det formulerats riktlinjer enligt vilka cirka två tredjedelar av värdestegringen på marken, till följd av byggrätten, skall användas till sociala och infrastrukturändamål.

I Tyskland är München inte ett isolerat exempel. Snarare har de flesta städerna lyckats med likartade ansatser. Därför är också utanförskapsorter mindre påtagliga i tyska städer jämfört med till exempel franska storstäder. Det finns visserligen områden, som till exempel Kreuzberg i Berlin, som sticker ut men även där syns förbättringar. Enligt en inventering i Berlin 2016 har antalet grannskap som räknas som problemområden minskat de senaste åren från 51 till 43.⁷⁹ Detta trots att Berlin har bland den högsta andelen invånare med ekonomiskt bistånd och bland den högsta andelen migranter jämfört med andra tyska städer.

Även om byggemskaper inte är huvudinstrumentet för bättre integration i München så finns de i verktygslådan. München har en egen resurs för de som är intresserade av någon form av byggemskaper, Mitbauzentrale München.⁸⁰ Här ges kostnadsfri rådgivning om hur en byggemskaper kan bildas, vilken marktillgång som finns, eller vilka andra byggemskaper man kan ansluta sig till. Rådgivning kring hur de kan främja och arbeta med byggemskaper ges även till de 29 kringliggande kommunerna. Man driver även onlineförmedling av byggemskaper och experter som kan hjälpa till i projekteringen.⁸¹

Det finns dessutom en separat förmedling där intresserade kan hitta byggemskaper i vardande eller söka efter intressenter till nya.⁸² Den drivs av en mycket aktiv förening av intressenter för byggemskaper, Forum für Baugemeinschaften München.⁸³

Anmärkningsvärt från ett svenskt perspektiv är att tiden från planering till inflyttning i en byggemskaper anges till 2,5–3 år varav själva byggtiden står för ett år. Då beklagar staden dessutom att det tar så lång tid. I Sverige tar det normalt 5–10 år.

Byggemskaper ska i princip vara självfinansierande, normalt med cirka 20 procent eget kapital och resten lån. Av dessa kan i enstaka fall stöd eller förmånliga lån ges av delstaten Bayern till byggnader med särskilt hög ekologisk standard. Det finns även en rad kommunala stöd, för det mesta inte riktade enbart till byggemskaper, men som kan utnyttjas av dem också.⁸⁴ Ett av stöden riktar sig dock direkt till byggemskaper, och ett annat till hyresvärdar som reserverar lägenheter för låginkomsttagare som uppfyller vissa krav. Båda stöden är också villkorade på olika sätt så att kommunen kan prioritera byggemskaper som bryter segregation.

79. Berliner Morgenpost 1 april 2016; <https://www.morgenpost.de/berlin/article207342201/Sozialatlas-Wo-Berlin-abrutsch-und-wo-es-aufwaerts-geht.html>

80. <https://www.mitbauzentrale-muenchen.de/home.html>

81. <https://www.mitbauzentrale-muenchen.de/expertenboerse.html>

82. <https://www.forum-baugemeinschaften.de/projektboerse-offene-baugruppen-muenchen/>

83. <https://www.forum-baugemeinschaften.de>

84. <https://www.mitbauzentrale-muenchen.de/service.html>

München har tydliga målsättningar om att skapa en blandstad för människor med olika inkomster, i synnerhet i nybyggda områden eller sådana som renoveras. I nybyggda områden avsätts oftast cirka 60 procent för olika sorters bostäder med sociala eller andra krav. Av dessa är riktsnöret att 25 procent av hyreslägenheterna är reserverade för låginkomsttagare⁸⁵, och 40 procent av bostäderna ska vara byggemenskaper, den så kallade München-Modell-Miete-modellen⁸⁶ samt övriga så kallade konzeptionellen Mietwohnungsbau.⁸⁷

Ofta används subventionerna så att lägenheter för låginkomsttagare kan blandas med vanliga lägenheter i samma fastighet. Men 2015 gavs stöd till en byggemenskap vars samtliga medlemmar var låginkomsttagare och kunde få München-Modell-stöd.⁸⁸ Ett annat exempel är en byggemenskap som byggde ett boende enbart för kvinnor och som endast kunde få visst stöd tack vare passivhusstandard.⁸⁹

3.3 Hur byggemenskaper kan skapa bättre uppväxt för barn i riskzonen

Byggemenskaper kan i huvudsak främja integration på två sätt, dels genom en blandning av boenden inom gemenskapen, dels genom lokalisering i eller nära områden som inte utvecklas väl. I båda fallen talar forskningen, som redovisades ovan, för att det som är mest intressant och viktigt är att fokusera på en bättre integration och uppväxtmiljö för familjer med yngre barn.

Integration inom byggnaden

I tidigare kapitel beskrivs exempel på byggemenskaper som försöker blanda studenter och nyinflyttade i samma ålder. Ett sådant exempel är SällBo, ett sällskapsboende och integrationsprojekt vilket öppnade i det före detta Fredriksdalshemmet i Helsingborg.⁹⁰ Här bor man lite mindre men delar desto mer. Lägenheterna är praktiska tvåor med balkong eller uteplats. Utöver den egna lägenheten har alla hyresgäster tillgång till cirka 580 kvadratmeter gemensamma utrymmen som till exempel kök, vardagsrum, träningsrum, konstnärsateljé, spelrum och bibliotek. Hyresgästerna förväntas umgås med sina grannar i de gemensamma ytorna minst några timmar i veckan. Där ingår också att de boende hjälper varandra och inte minst de äldre med enklare reparationer och andra sysslor.

85. Eller uppfyller särskilda krav på energieffektivitet eller anpassning för funktionshinder.

86. Lägenheter vikta för låginkomsttagare, inte minst ensamstående, som betalar låg hyra enbart så länge de är låginkomsttagare.

87. Staden säljer vissa tomter till lägre fastpris i stället för auktion där fastigheterna sedan måste hålla hyran lägre än marknadshyra. Riktat sig till familjer som har måttliga inkomster, men för höga för de andra subventionsformerna.

88. München Engelschalking, <https://www.forum-baugemeinschaften.de/baugemeinschaften-infos/münchen-modell/>

89. Frauenwohnen Riem.

90. Beskrivning från Arroyo m.fl. (2022) samt Montesino, och Arroyo (2021).

Drygt hälften av de 51 lägenheterna hyrs ut till 70-plussare och resterande till personer i åldersgruppen 18–25 år, däribland tio unga vuxna som nyligen fått uppehållstillstånd. Eftersom den sociala aspekten av boendet står i fokus hyrs lägenheterna inte ut baserat på den sökandes köpoäng. SällBo drivs under Helsingborgshem.

Ett annat exempel är Startblok Riekershaven som startades av Amsterdam stad i samarbete med flera andra parter i syfte att hjälpa till att integrera flyktingar.⁹¹ De boende är unga ensamstående och nyanlända i samma åldersgrupp. De boende väljs ut av stadsförvaltningen och måste skriva under en uppförandekod. Självförvaltning sker korridorvis. Ansvariga utses och får en hyresnedsättning för sin arbetsinsats.

Liknande upplägg förekommer också i Danmark. Tunet startades till exempel på initiativ av Roskilde stad. De boende består till två tredjedelar av studenter och övriga av unga flyktingar. Dessutom finns fyra familjelägenheter. Enbart flyktingar som har lärt sig danska någorlunda väljs ut. Frederiksberg har skapat ett liknande upplägg med Venligbolig Plus.

Forskningslitteraturen talar emellertid för att det är mest motiverat att främja byggemenskaper som integrerar familjer med yngre barn. Det kan ta sig olika former, till exempel det tidigare beskrivna Parkhaus Pinnasberg i Hamburg som har en tydlig ambition att de boende ska spegla samhället i stort med alla grupper representerade. Mer fokuserade insatser kan dock göras.

Svenska kommuner har börjat använda sociala kontrakt i större utsträckning för att ordna tillfälligt andrahandsboende för personer som inte får hyra på den vanliga bostadsmarknaden.⁹² Detta instrument kan användas mer systematiskt för att erbjuda i första hand nyinflyttade småbarnsfamiljer boende i grannskap där utsikterna för barnens utveckling anses goda. Det är då viktigt att dessa lägenheter med sociala kontrakt för småbarnsfamiljer är tillräckligt utspridda, nära skolor som fungerar bra, och att andrahandsuthyrningen till familjerna är tillräckligt långvarig för att säkerställa kontinuitet i barnens skolgång.

Byggemenskaper som luckrar upp utsatta områden

Byggemenskaper i form av lokalt initierade byggprojekt i mer utsatta områden, som bygger på inkludering, är på många sätt motsatsen till nidsbilden av social housing. I stället för att cementera segregation luckrar de upp områden där alltför många

91. Czischke m.fl. (2020).

92. Ca 18 000 sociala kontrakt finns i Sverige och används av de flesta kommuner. <https://www.boverket.se/sv/samhallsplanering/bostadsmarknad/olika-grupper/hemlosa/kommunernas-boendelosningar/>

familjer med utmaningar samlas. Även projekt som initieras av relativt resursstarka personer i mer utsatta områden kan efter hand bryta segregeringen och skapa flyttkedjor.

Byggemskaper lokaliserade till utsatta områden bygger också på att en kritisk massa av personer flyttar samtidigt, vilket minskar det motstånd som enskilda personer kan ha mot att ensamma flytta till områden som ligger nära sådana som de upplever vara riskabla. Inte minst undviker byggemskaper som lokaliseras till områden i riskzonen i viss mån så kallad gentrifiering och höjda hyror för befintliga bostäder.

I tidigare kapitel beskrivs olika projekt i Tyskland som ökar integrationen och luckrar upp nybyggda områden genom att det är en blandning av personer som flyttar dit. Även de Community Land Trusts som beskrivs i tidigare kapitel försöker att lyfta och luckra upp utsatta områden.

En fråga som uppstår är självfallet om det finns möjliga byggytor inom eller nära områden som antingen redan befinner sig i riskzonen eller är nära att hamna där. För Järvafältet, där ett antal utsatta områden ingår, gjordes en analys som visade hur smart användning av mer marginella ytor både kunde användas till bostäder, och samtidigt sammanlänka avskurna områden och därmed verka för bättre integration.⁹³ En del bostäder byggdes också på dessa ytor, i viss mån med ambitionen att locka personer med bättre inkomster.⁹⁴ Fortfarande finns emellertid gott om ytor kvar som skulle lämpa sig för byggemskaper. Så ser det nog också ut i många andra utsatta områden i Sverige.

Gårdsten utanför Göteborg är ett intressant exempel och ett av få miljonprogramsområden i Sverige som lyckats lyfta. År 1997 räknades Gårdsten till ett av Sveriges sex mest nergångna miljonprogramsområden. Anmälda brott låg över genomsnittet för Göteborg. Mer än 1 000 lägenheter stod tomma och utflyttningen var hög. Numera finns det cirka 1 000 sökande till varje lägenhet. Brottsstatistiken visar på en halvering av våldsbrott och skadegörelse jämfört med tidigare och även jämfört med utvecklingen i Göteborgsområdet i stort.

Framgångarna i det tidigare utanförskapsområdet Gårdsten hänförs ofta till bildandet av ett eget bolag som ger hyresgästerna större möjlighet att påverka sitt boende och med eget arbete eller annan delaktighet i förvaltning och skötsel därmed kan sänka sin hyra. Gårdsten är således inte ett exempel på en byggemskap i vanlig

93. Geijer och André (2017); <https://andersson-arfwedson.se/blog/2016/09/22/jarva-100-k/>

94. Se t.ex. Järvaterassen, <https://archello.com/project/housing-in-jarvaterrassen-stockholm>

bemärkelse. De boende har via styrelsen i det kommunala bolaget kunnat ta ansvar och initiativ vid utformning av sin stadsdel.

Dessutom har bolaget fått direktiv att spela en aktiv roll för utvecklingen av stadsdelen i vid mening. Bolaget engagerar sig hårt i att stimulera den lokala arbetsmarknaden bland annat genom att underlätta etablering av småföretag. Utan en sammanhållen fastighetsägare finns risken att närliggande problemkvarter ”sänker” ett uppfräskat kvarter genom sin närhet, något som är svårt att åtgärda om det finns flera fastighetsägare som inte samarbetar väl.⁹⁵

Det kanske mest utmärkande är det sociala arbetet i samarbete med föreningsliv och företag inom stadsdelen. Här arrangeras motionsaktiviteter, seniorträffar, läxhjälp, fotbollsskola, segling, skidåkning, cykelskola och mycket mer. Det är aktiviteter som inte bara stärker granngemenskapen, utan också banden med övriga delar av Göteborg. Via Gårdstensbyrån ger Gårdstensbostäder service till arbetslösa hyresgäster som en viktig del av det sociala arbetet och integrationen. Bland annat förmedlas sommarjobb till ungdomar. Social upphandling handlar om att Gårdstensbostäder kräver att entreprenören ska anställa arbetslösa. På så sätt hjälper man de som står långt från arbetsmarknaden att få in en fot i arbetslivet. Dessutom har man bestämt att inte släppa mer än varannan lägenhet till personer utan jobb.

Nu kompletteras den äldre bebyggelsen från 1970-talet med nya hus som stöper om bilden av Gårdsten och blandar upp området och dess arkitektur. Området ligger utanför den ring som omsluter området som byggdes på 1960- och 1970-talet. Tanken är att bidra till en ökad blandning av bostäder inklusive bostadsrätter och radhus, och att bygga samman Gårdsten med intilliggande Lövgärdet.

Så kan man räkna

Investeringarna som gjordes i Gårdsten i början på 2000-talet har beräknats gett positivt samhällsekonomiskt resultat på minst 300 miljoner, men ett företagsekonomiskt resultat för bostadsbolaget på ungefär minus 200 miljoner.⁹⁶ Företagsekonomiskt blir det alltså minussiffror, medan samhället går plus.

Dilemmat för en kommun som önskar främja byggemaskaper för att skapa bredare samhällsvärden är att det är svårt att veta hur stora dessa samhällsvärden blir. Tyvärr finns det intressenter som gärna överdriver värdena eller målar upp bästa möjliga utfall snarare än det mest sannolika. I slutändan blir det en politisk dragkamp som avgör kommunens eventuella stöd.

95. Se Lind och Lundström (2008), för en djupare analys av Gårdsten.

96. Lind och Lundström (2008).

Det kan då vara bättre, enklare och mer transparent att ta fram ett schablonbelopp för att bedöma samhällsvärdet som en byggemenskap skapar genom en integrationsinriktning. Även om det finns en betydande osäkerhet kring hur ett sådant schablonbelopp bestäms, så blir tillämpningen likvärdig över olika projekt och lätt att få insyn i för alla berörda.

Beräkningen av ett schablonbelopp kan till exempel utgå från följande resonemang. I den tidigare redovisade kalkylen för Järvafältet beräknades att om området lyfts till ett mer genomsnittligt område kan, försiktigt räknat, värden för cirka 80 miljarder kronor skapas för de olika intressenterna genom ett områdeslyft i den omfattning som skissas ovan. Av dessa uppstår då 17 miljarder i form av invånares värdering av att bo, varav en begränsad del kan tas ut av fastighetsägare och byggherrar i form av högre hyror och försäljningspriser. De övriga 63 miljarderna består av högre skatteintäkter och lägre utgifter till följd av bättre utvecklingsmöjligheter för barn.

Sammantaget finns runt Järvafältet cirka 10 000 yngre barn upp till fem år för vilka en bättre uppväxtmiljö skulle kunna spela stor roll. Men för att hela värdet av att lyfta ett område, enligt kalkylen ovan, kan räknas hem behöver samtliga barn och ungdomar upp till 20 år ha fått en bättre uppväxtmiljö. Åtgärder för att lyfta ett område måste alltså påverka fyra successiva kohorter av barn upp till fem år som får en bättre uppväxtmiljö (det vill säga så att alla barn upp till 20 år i slutändan har påverkats). Om samtliga dessa fyra kohorter (på sammanlagt 40 000 yngre barn) skulle få en bättre uppväxtmiljö skulle det alltså kunna ge upphov till 60 miljarder i förstärkning av de offentliga finanserna, i huvudsak för kommunen. Det innebär att det teoretiskt vore värt 1,5 miljoner kronor per yngre barn att skapa en bättre uppväxtmiljö, då bortsett från de samhällsekonomiska värden som uppstår utöver det som kommunen och staten sparar.

Det är ett relativt stort belopp, men det finns också en hel del osäkerheter om orsaks-samband i de enskilda fallen. Det är inte heller rimligt att en kommun allokera hela värdet som kan kammas hem om det går att åstadkomma motsvarande till en lägre kostnad.

Ändå innebär detta att en kommun med stor säkerhet skulle göra en god affär om den bistod en byggemenskap i ett genomsnittligt område med någon miljon kronor per yngre barn vilket annars hade växt upp i ett utsatt område. Som tankeexperiment vore det alltså inte konstigt att en byggemenskap, i ett genomsnittligt område som bygger 20 lägenheter varav två är vikta för tvåbarnsfamiljer med yngre barn som annars hade hänvisats till utsatta områden, skulle få stöd i någon form motsvarande två miljoner kronor. Detta är som sagt ingen rekommendation, utan illustrerar poängen att effektiv, men sannolikt inte särskilt dyr, hjälp till byggemenskaper kan vara väl värt kostnaden.

Även om man utesluter direkta subventioner kan det därmed helt klart vara motiverat med en intensiv stödtjänst för bildandet av byggemaskaper liknande den som finns i många av de internationella exempel som diskuteras ovan. Inte minst måste målbilden vara att bygget faktiskt kan stå klart så länge som initiativtagarna till byggemaskapen själva har yngre barn. Det bör kunna fungera som i München där det tar 2–3 år att slutföra ett bygge i stället för de tio år som det ofta tar i Sverige.

Schablonberäkningen är svårare i det fall en byggemaskap lokaliserar sig i ett riskområde eftersom effekterna kan variera mycket beroende på hur förhållandena är i området och hur byggemaskapen engagerar sig i sin omgivning. Ett rimligt förhållningssätt från en kommun kan vara att erbjuda den intensiva stödfunktionen för förverkligandet av byggemaskapen. Därtill kan kommunen undersöka om det finns marginella ytor som passar en byggemaskap och som kan avyttras billigt. Ett annat alternativ är att organisera motsvarigheten till en Community Land Trust, där en byggemaskap tilldelas eller får arrendera tomter i områden där de bedöms kunna bidra till att luckra upp segregationen.

En särskilt intressant variant som går utöver de vanliga byggemaskaperna är den som exemplet Gårdsten påvisar. En kommun kan låta sitt kommunala bostadsbolag bilda ett dotterbolag inom ett riskområde där de boende får ett betydande inflytande att utforma området och nya bostäder. Precis som i Gårdsten kan det leda till en uppräckning av ett område och därmed skapa stora samhällsvärden även om det bokföringsmässigt ser ut som en kostnad i dotterbolaget till det kommunala bostadsbolaget. Ett sätt att hålla sig inom ramen för lagstiftningen om kommunala bostadsbolag kan vara att kommunen direktbetalar för integrationstjänster som utförs enligt en taxa med schablonbelopp. Det vore ett transparent och öppet förfarande.

3.4 Byggemaskaper som motverkar andra former av segregation

Åtskilliga av de internationella exemplen som beskrivs ovan visar hur kommuner främjar byggemaskaper som integrerar funktionshindrade eller andra grupper. I många svenska kommuner används redan sociala kontrakt för dessa grupper. Det torde därför vara tämligen lätt för en kommun att göra avtal med en byggemaskap och finansiera ett antal lägenheter för sociala kontrakt i dessa. I många fall kan det visa sig vara billigare än att vara hänvisad till andrahandsuthyrning eller inköp av bostadsrätter för sociala kontrakt i akuta lägen.

För integration av äldre står Sverige inför en större utmaning. Stora bostadsområden har under decennier byggts riktade mot likartade grupper – små radhus för yngre

barnfamiljer, villaområden för familjer med äldre barn, lägenhetsområden för unga och äldre och lägenheter i förorter långt från jobben. Dessa har ibland blivit utsatta områden.

I Sverige finns stora möjligheter att tänka nytt. Ökningen av antalet personer som är 80 år eller äldre går från 500 000 till 800 000 fram till år 2030. Detta innebär att det behöver byggas en hel del nytt. Dels kan bo- och byggemskaper vara ett sätt för äldre personer att få en roligare och mer trivsamt bostad än vad många trygghetsboenden uppfattas vara.

Att efterfrågan finns syns även på de nya koncept som växer fram. Ett exempel är Bovieran som bygger seniorboende för personer som är 55 år eller äldre på flera håll i Sverige. Bovieran bjuder på medelhavsklimat och är fritt från regn och snö 365 dagar om året tack vare glastaket som ramar in lägenheterna och trädgården på 1 600 kvadratmeter, där växter från stora delar av världen hittas. Temperaturen underskrider aldrig tio grader och samtliga bostadsrätter innefattar en egen balkong. Det finns även en boulebana, egen uteplats för de som valt att bo på bottenplan, samt många olika sittplatser och aktiviteter där de boende kan mötas. Det finns rullband och motionscyklar uppställda som vetter mot utemiljön. Barnbarnen sägs tycka att det är roligt att komma och titta på fiskarna som simmar i bäcken. När Bovieran öppnade i Skövde övernattade seniorer utanför mäklarkontoret Fastighetsbyrå i Skövde för att få köpa sin drömlägenhet.

Minst lika viktigt kan det emellertid vara att ”avsegregera” många av de likriktade områden som byggts under lång tid.⁹⁷ Att socialt sammanhang är förknippat med god hälsa är känt sedan länge, och bekräftas i många studier. Först på senare år har dock en stor omvärdering skett av betydelsen att skapa boenden där äldre och unga bor nära varandra.⁹⁸ Nyare studier visar att äldre som har förmånen att engagera sig i barnbarnen, utan att behöva ta ett helhetsansvar, mår väsentligt bättre.⁹⁹ Ett exempel är en studie från Taiwan som visar att äldre som inte hjälper till med barnbarnen mycket oftare känner sig ensamma eller nedstämda.¹⁰⁰

I en av de största och nyaste studierna har forskare följt personer i tio länder under en längre tid.¹⁰¹ Den visar tydligt en positiv effekt på äldres hälsa och välmående när de tar hand om sina barnbarn upp till 15 timmar per vecka. Mor- och farföräldrar

97. Resonemanget utvecklas mer i Fölster m.fl. (2016).

98. Se Fölster m.fl. (2016).

99. I tidiga studier föreföll äldre som tog hand om sina barnbarn rentav må sämre. Så småningom klarnade det dock att resultaten byggde på urval av äldre som tvingades att ta ett helhetsansvar för sina barnbarn därför att de vuxna barnen hade dålig ekonomi, drogproblem eller rentav hade avlidit.

100. Feng-Jen m.fl. (2013).

101. Glaser m.fl. (2015).

som inte tar hand om sina barnbarn löper större risk att bli sjuka, kanske för att deras immunsystem inte får lika mycket träning. I denna studie har hänsyn också tagits till olika bakgrundsfaktorer som kan påverka resultaten.

Detta är emellertid bara den ena sidan. Barn som tas om hand av sina mor- eller farföräldrar visar sig ha väsentligt bättre utveckling. Redan i treårsåldern har de betydligt bättre ordförråd och en bättre social och emotionell utveckling, och den fördelen kvarstår också högre upp i åldrarna.¹⁰²

Mor- och farföräldrar har alltså en viktig roll att fylla som inte fullt ut har uppskattats eller förstås. Det betyder självfallet inte att mor- och farföräldrar bör ersätta förskolan. Men den äldre generationen behövs och gör skillnad. Det gäller självfallet inte enbart äldres insatser för sina egna barnbarn, utan även för andras barn i grannskapet eller i en bogemenskap.

En viktig slutsats är att samhällsplaneringen bör göra det lätt för mor- och farföräldrar att vara nära. Och i en bredare bemärkelse torde det vara viktigt att kunna välja gemenskap. För vissa kan det betyda närhet till barnbarnen, för andra en möjlighet att arbeta eller bo nära gamla vänner och likasinnade, eller den sjukvård man behöver. Det ter sig närmast som en självklarhet. Ändå har just möjligheten att flytta nära varit onödigt svår för många äldre till följd av stadsplaneringens tendenser att skapa likriktade områden. Oftast har debatten handlat om svårigheter för unga att få tag på sin första bostad. Mindre uppmärksamhet har däremot riktats mot den försämring av äldres livskvalitet som svårigheter att hitta en bra bostad kan innebära. Detta är inte minst ett betydande problem på svensk landsbygd där det sällan finns hyresrätter för äldre i närheten av familj och vänner.¹⁰³

Detta kräver en mycket mer flexibel boendemarknad, och även en mer varierad stadsplanering som blandar villor med lägenheter bättre än idag. Det bör vara lätt för en småbarnsfamilj som vill bo i villa eller radhus att ha mormor i en närliggande lägenhet.

För att skapa en sådan bostadsmarknad med en större bredd av valmöjligheter för äldre kan byggemenskaper vara ett utmärkt komplement. Det bör både främja val av gemenskap inom fastigheten, och användas för att luckra upp alltför likriktade bostadsområden. Att till exempel upplåta mindre tomter mellan befintliga byggnader, skarvtomter, inom annars likriktade områden till byggemenskaper kan vara särskilt befogat.

102. Bryson m.fl. (2012).

103. Se till exempel Hela Sverige skall Leva (2020).

Eftersom modeller för kommuners främjande av sådana byggemskaper redan beskrivits tidigare, till exempel från Tübingen och Linköping, så upprepas detta inte här. I stället vänder nästa kapitel blicken mot de hinder som bromsar byggemskaper i Sverige.

KAPITEL 4

Hinder för bygggemenskaper

Sverige har i jämförelse med en del andra länder inte särskilt många bygggemenskaper. Det kan naturligtvis i viss mån bero på smak och vilka alternativ som finns, till exempel att svenska bostadsrättsföreningar fångar några karaktärsdrag av en byggenskap såsom gemensamt bestämmande om fastigheten och gemensamma ytor.

Samtidigt är det också tydligt att bygggemenskaper i Sverige oftast har tvingats kämpa i uppförbacke. En gedigen sammanställning av fallstudier för tio bygg- och bogemenskaper som kommit till 2005–2020 visar på hindren.¹⁰⁴

En vanlig erfarenhet är att många intressenter lägger ner ett enormt arbete i olika grupper och studiecirkelar under planeringsfasen. De säger oftast att de inte har fått mycket hjälp och stöd från samhället. Men i slutändan är de flesta mycket nöjda med utfallet.

De vanligaste hindren har varit A) den tid och det engagemang som krävs på vägen, innan man kan flytta in, B) finansiering, särskilt i tidiga skeden, C) brist på kunskap om byggprocesser och otillräcklig hjälp från omvärlden, till exempel att grannar i närheten är emot byggnationen, D) svårt att hitta rätt samarbetspartners och E) osäkerhet om framtida boendekostnader.

Dessa utmaningar beskrivs också i andra analyser.¹⁰⁵ Där lyfts även fram att Boverket har bristande resurser, att finansieringen försvårats sedan borttagandet av investeringsstödet till hyresbostäder, samt egenheter i regelverken, till exempel att det inte är tillåtet för privata markägare att upplåta tomträtter.¹⁰⁶

104. Westholm (2019).

105. <https://www.divcity.se/omprojektet>

106. Annat än stiftelser i vissa fall, <https://data.riksdagen.se/dokument/H0B371>

Allmänt krångligt att bygga

En försvårande omständighet är självfallet att allt byggande i Sverige är omfattningsrikt reglerat. Många studier har belagt att Sverige har relativt höga kostnader för boende och samtidigt på många håll brist på bostäder. Studierna pekar också ut en lång rad regleringar av byggande, långdragna detaljplaneprocesser, många överklagandemöjligheter, och möjliga brister i konkurrensen mellan byggbolagen.¹⁰⁷

Enligt Eurostat ligger byggkostnaderna i Sverige cirka 40 procent över EU-snittet, och cirka 20 procent över vad man kan vänta sig efter justering av löneläget, skatter och kapitalkostnader.¹⁰⁸

För en möjlig sänkning av byggkostnader behövs sannolikt nya planerings- och regleringsprinciper. Bland dessa kan nämnas mer marknadsekonomiska incitament, mer decentralisering och mer konkurrens, större utbud av byggfärdig mark, mer flexibel markanvändning och förenklad plan- och bygglag. Med nuvarande regler för kostnadsfritt överklagande har alla grannar till ett planerat bygge incitament att överklaga bygglov även om den förväntade externa olägenheten för den klagande är mycket liten.

Alla dessa hinder drabbar byggemskaper hårdare än andra byggherrar. Byggföretag har ofta en rad projekt i pipelinen samtidigt och kan parera om vissa hamnar på långbänk. För intressenter i en byggemskap handlar det däremot om det egna boendet som ofta inte kan vänta för länge innan de ser sig om efter andra alternativ. I sammanhanget bör påminnas om att hela processen går väsentligt snabbare i många städer i Europa.

Bristande intresse från kommuner

Exemplen från andra länder i tidigare kapitel har visat att åtminstone en del kommuner i en rad städer i Europa ger tydlig hjälp i form av rådgivning, förmedling och markanvisning till start av byggemskaper. I Sverige varierar stödet kraftigt från kommun till kommun. Inom ramen för denna rapport har 18 intervjuer med kommunpolitiker från 15 olika kommuner genomförts i form av telefonsamtal. Huvudfrågan rörde vad som skulle kunna få kommuner att engagera sig mer i byggemskaper som instrument för att motverka segregering. För att erhålla tydligare svar, fick kommunpolitikerna vara anonyma. Det rör sig alltså inte om en undersökning med anspråk på vetenskaplighet, men ger ändå uppslag som sammanfattas i det följande.

107. Se t.ex. Andersson och Andersson (2011) för en beräkning.

108. Fölster (2022).

Ett återkommande tema var att en betydande del av väljarkåren upplevs vara ointresserad eller rent av motståndare till stadsplanering som motverkar segregering om det innebär att byggen eller nya invånare kan "försämra" ett grannskap. Däremot har man inget emot att kommunen främjar byggemenskaper i eller nära områden som upplevs som segregerade eller rentav i riskzonen för att bli utsatta områden. I dessa områden kan däremot finnas en rädsla för gentrifiering och risk för hyreshöjningar. Av båda dessa skäl har kommuner sällan aktivt bedrivit stadsplanering för att främja integration, eller åtminstone inte velat göra det på ett sätt som uppmärksammas allt för mycket.

Ett annat tema är att kommunpolitiker upplever att man redan har ett kommunalt bostadsbolag och kooperativa bostadsrörelser som kan sköta hjälpen till byggemenskaper eller rent av i egen regi skapa bostadsformer som liknar byggemenskaper, till exempel med större inslag av gemensamma ytor.¹⁰⁹

Ett tredje tema är en strävan efter konkurrensneutralitet. Sedan 2011 skall de kommunala bostadsbolagen uppnå samma lönsamhetskrav som privata fastighetsbolag. Flertalet minns de svällande subventionerna till bostadssektorn som bidrog till krisen 1990/1991 och under stor vånda fick avvecklas. Där vill man inte hamna igen.

Sammanfattningsvis kan en slutsats vara att kommunpolitiken måste kunna visa på konkret nytta för att vilja engagera sig mer. Inte minst därför har ett fokus i denna rapport varit att skapa underlag för uppskattning av den samhällsekonomiska nytta som byggemenskaper kan bidra med.

Finansiering

Finansieringsfrågan är ett av de viktigaste hindren för utvecklingen av byggemenskaper. Den består av flera delar som kan vara värda att hållas isär:

1. Kostnader för det förberedande arbetet behöver inte i sig vara så betungande, men det skall betalas i ett skede där många presumtiva deltagare kanske inte är säkra på sin sak och inte på vilken riktning byggemenskapen kommer att ta, samt att det kan råda stor osäkerhet om tillgång på tomt och möjlighet till bygglov. Här är det alltså främst osäkerhet som kan minskas väsentligt om till exempel kommunen har en aktiv stödfunktion, eller om det finns professionella ideella organisationer som rutinmässigt hjälper byggemenskaper. Det finns ett startstöd att söka från Boverket, men anslaget för detta är begränsat.

109. Som t.ex. Uppsalahems blockkuthyrning till kollektivhuset Blenda i Uppsala.

2. Om kommunen önskar att en del av fastigheten skall kunna användas för äldre eller sociala kontrakt så måste det finnas garantier som den utlånande banken till bygget accepterar.
3. Överbrygningslån under byggtiden kan vara svåra för en bank att ge på samma sätt som till en privatperson som bygger. I det senare fallet är den som bygger personligen ansvarig för lånet oavsett hur det går för bygget. Om det personliga ansvaret skulle gälla för alla kollektivt i en byggemenskap så kan risknivån te sig orimligt hög. En deltagare i en byggemenskap blir då personligen medansvarig för misstag i beslutsfattandet som övriga i kollektivet gör under bygget. Detta problem uppstår däremot inte på samma sätt om ett kommunalt bostadsbolag eller ett annat fastighetsföretag är ägare och samarbetar med den ekonomiska förening som byggemenskapen bildar. Boverket erbjuder kreditgarantier för alla byggaktörer, men till en kostnad. Det täcker heller inte alla risker.
4. Lån när bygget väl är klart behöver inte vara ett problem i sig. Men det finns en avvägning. Ju dyrare lånen blir desto högre blir bokostnaderna och desto svårare är det att skapa en blandning av boende med olika inkomstnivåer i byggnaden.

Investeringsstödet för hyresbostäder som togs bort vid årsskiftet 2021/2022 var viktigt för byggemenskaper och byggandet av hyresbostäder utanför storstadsområdena eftersom det användes till topplånedelen. Borttagandet av stödet orsakade ett finansieringsgap då denna form av subvention särskilt passade glesbygdens förutsättningar, men sannolikt hade begränsad effekt i urbana regioner.

Juridiken

Juridiken, regelverken och kunskap om byggprocesserna kan också utgöra hinder. Det finns en rad möjliga juridiska former som alla har sina utmaningar för en byggemenskap. När projekt initieras av de boende kan processen ta upp till tio år, medan det ofta går på fem år när ett kommunalt fastighetsbolag eller liknande ger sitt stöd eller rentav är initiativtagare.

Byggemenskaper kan organiseras som ideell eller ekonomisk förening, eller både och. Bostadsformen kan sedan vara hyresrätt, bostadsrättsförening eller en kooperativ hyresgästförening.¹¹⁰ En bostadsrättsförening och även hyresgästförening kan normalt inte integrera personer som inte har råd och är utan särskilt stöd.

En möjlighet är emellertid att blanda bostadsformerna inom samma kollektiv. Ett exempel är en relativt ny dansk byggemenskap, Karise Permatopia, som består av

110. Grip m.fl. (2015).

90 terrasshus av vilka hälften är hyresrätter och resten är antingen kooperativt ägda bostäder eller ägarlägenheter. Även om de möjliga juridiska formerna i teorin är ganska tydliga, så är de inte friktionsfria. Föreningar saknar viktiga legala regelverk. De, såväl som kooperativ, är känsliga för konflikter och personförändringar.¹¹¹

Ett exempel på problem som kan uppstå om juridiken inte är genomtänkt är BoAktiv Landgången, Malmö, (BAL), en kooperativ hyresrätt enligt hyresmodellen med långtgående självförvaltning som stod klar 2008. Enligt det ursprungliga avtalet med Hyreshem hade föreningen ekonomiskt ansvar för outhyrda lägenheter, vilket resulterade i en ekonomisk kris 2010 när ett antal hyresgäster flyttade ut samtidigt.¹¹² Det löstes till slut genom att Hyreshem tog över permanent ansvar för en del av hyresrätterna. Det hade annars kunnat bli ödesdigert för de boende.

En form som mer sällan används är aktieföretag som av deltagare i en byggemenskap kan uppfattas som alltför ”affärsliknande”. På många sätt har dock aktieföretag de mest utvecklade och tydliga regelverken. Aktieföretagslagen ger grundläggande stabilitet med sina regler för revision, sin åtskillnad mellan individ och företag, sin företagsordning där verksamhetens syfte kan beskrivas och sina ansvarighetsregler för ledning, styrelse och ägarstämma. Transparensen och ordningen för verksamheten finns där från början. Aktieföretaget är en associationsform som är flexibel och kan anpassas till strängt taget vilken verksamhet som helst. I vilken mån aktieföretagsformen faktiskt är lämplig att använda för byggemenskaper kan inte helt utredas i denna rapport, men vore möjligen värt att granskas i annat sammanhang.¹¹³

Denna korta genomgång av hindren tyder på att bromsklossen i många fall är att deltagandet i en byggemenskap för med sig ett antal risker för den enskilde, som en filantropisk stödorganisation, eller en kommunal stödfunktion, eller båda och tillsammans skulle kunna minska väsentligt. Både filantropen och kommunen kan sänka risknivån genom professionell hantering och genom att sprida den över flera projekt. Det behöver således inte kräva en stor kostnad eller subvention för att åstadkomma en riskminimering som hjälper deltagarna i en viss byggemenskap.

111. Stiftelser kan man främst bilda när ett kapital redan skapats. För en oprövad verksamhet kan man starta en samlingsstiftelse utan eller med ganska lite kapital, men den har då inte lätt att t.ex. ta banklån eller ingå bindande kontrakt.

112. BoAktiv Landgången, Malmö, (BAL) är en kooperativ hyresrätt enligt hyresmodellen med långtgående självförvaltning.

113. Ett till synes lyckat exempel är byggeföretaget Kiladalens Utvecklings AB (svb) som byggt lägenheter i Stavsjö. <https://www.kuab.eu/>

KAPITEL 5

Filantropernas och civilsamhällets roll

Civilsamhället är en viktig kraft i utvecklingen av lokalt initierade boendemiljöer. Förslag som tidigare har lagts fram handlar bland annat om att i större utsträckning involvera filantroper, initiera crowdfunding, att utveckla och stärka befintliga aktörer såsom exempelvis Mikrofonden, samt se över regleringar vad gäller möjligheter för filantroper och stiftelser att hyra ut mark till byggemensaker.

I detta kapitel beskrivs möjliga tillvägagångssätt för filantroper och stiftelser att undanröja en del av riskmomenten för presumtiva byggemensaker. I synnerhet sätt att främja utformning av byggemensaker som ger upphov till positiva och bredare samhällseffekter.

Utveckla underlag för bedömning av bredare samhällseffekter

För att en filantropisk organisation ska kunna motivera satsningar behövs en bättre förståelse och redovisning av de bredare samhällseffekterna. Samtidigt kan en sådan redovisning också vara en ”game changer” för många kommuner som sällan har förmåga eller politisk vilja att ta fram sådant på egen hand. Dessutom blir det naturligtvis mycket dyrare om många kommuner uppfinner hjulet på egen hand än om de kan hänvisa till ett beslutsunderlag som redan tagits fram och är tillämbart i hela landet.

Inte minst gäller detta den komplicerade frågan om att värdera olika miljö- och klimataspekter som byggemensaker kan sikta på. En sådan värdering bör ta hänsyn till nettoeffekten av de miljöstyrmedel som finns på plats. Ett exempel är att EU har infört ett system med utsläppsrätter för koldioxid. Vissa klimatinvesteringar minskar utsläppen i Sverige och frigör därmed utsläppsrätter vilket gör det möjligt för någon annan inom EU att emittera mer i stället. En sådan utsläppsminskning i Sverige bör därför tillskrivas ett lägre värde än en utsläppsminskning som genuint bidrar till lägre växthusemission totalt sett.

Det finns således ett gott utrymme för en filantropisk organisation som engagerar sig i byggemaskaper som ett verktyg för bredare samhällseffekter att också utveckla en mall eller standardiserade schablonvärden för att bedöma samhällseffekterna i enskilda fall. Det kan fungera som en enklare version av den mall ASEK (Analysmetod och samhällsekonomiska kalkylvärden) som används i hela Sverige för att bedöma infrastrukturinvesteringars samhällsvärden.¹¹⁴

Utveckla juridisk form

Många presumtiva byggemaskaper kan behöva stöd och rådgivning för att manövrera bland de juridiska modellerna. Även om de tre vanligaste juridiska formerna i Sverige (hyresrätter, bostadsrätter och kooperativa hyresrätter) är tämligen utmejslade så finns det en hel del utmaningar i det finstilla som ska avtalas. Viktiga frågor att lösa är bland annat hur stadgarna förutser agerandet vid ekonomiska problem och oenighet bland medlemmarna.

Dessutom finns en hel del möjligheter att utforska varianter. Det gäller till exempel:

- Blandade byggemaskaper som innehåller både bostadsrätter och hyresrätter och kanske rent av sociala kontrakt eller andra lägenheter som är villkorade för viss användning.
- Ägarlägenheter eller ägda småhus förekommer inte i svenska byggemaskaper eftersom det är en relativt ny form på svensk bostadsmarknad. Vilka möjligheter öppnas med dessa?
- Eventuellt kan fler byggemaskaper grundas i aktiebolagsform. Fördelen är att formerna för beslutsfattande och även avveckling om det skulle behövas är väldigt tydliga. Formen används idag inte minst av en del byggbolag.¹¹⁵ I vissa fall används också en icke-vinstdrivande aktiebolagsform (svb – särskild vinstutdelningsbegränsning, Aktiebolagslagen kap 32).

Utveckla infrastrukturen av arkitekter och andra som är specialiserade på byggemaskaper

I Tübingen och flera av de andra europeiska städerna som beskrivits tidigare har det vuxit fram tjänster som administrerar planering och bygget åt en byggemaskap. Dels har dessa god kunskap om hur en byggemaskap utvecklas och vilka behov den har, dels kunskap och kontaktnät när det gäller kommunen och finansärer.

114. Samhällsentreprenörskap Sverige, i samarbete med Effektfullt och Egnahemsfabriken/Föreningen för byggemaskaper, arbetar på att ta fram ett första pilotexempel på effektmätning av byggemaskaper i Sverige.

115. En handbok som också diskuterar aktiebolag som möjlighet har tagits fram av flera aktörer, https://www.helasverige.se/wp-content/uploads/2020/11/Bilda_Bygdebolag_.pdf

En filantropisk organisation kan samarbeta med vissa arkitekter och andra professionella i flera byggemenskapsprojekt så att dessa kan bli specialister på att coacha byggemenskaper.

Utveckla samarbete med intresserade kommuner

Kommuner är byråkratier där många handläggare är överhopade av uppgifter. Det kan vara mycket svårt för enskilda anställda att förmå den kommunala förvaltningen att satsa på stödfunktioner för byggemenskaper.

En filantropisk organisation har däremot möjlighet att vända sig direkt till politiker. Och dessutom kan den erbjuda hela kunskapsunderlaget. I bästa fall finns då även de ovan nämnda professionella kompetenserna att tillgå.

En filantropisk organisation kan på det sättet inte bara bereda mark för fler byggemenskaper, utan också uppmuntra fler att bidra till bredare samhällseffekter. En oerhört viktig vinst skulle också vara om en sådan kommunstödjande insats kan korta de långa handläggningstider som byggemenskaper i Sverige upplever idag.

Använda egen fastighetsutveckling

En filantropisk organisation kan själv vara en hyresvärd. I Sverige har denna roll ibland spelats av ett kommunalt fastighetsbolag som till exempel Hyreshem i Linköping. Hyresvärden blir då en partner till de framtida boende som bildar en förening och sluter ett gemensamt hyresavtal med hyresvärden. Beroende på avtalet lämnar hyresvärden över varierande delar av planeringen av fastigheten och driften till de boende.

Även ett privat fastighetsbolag kan spela en sådan roll. Exempelvis har Stena Fastigheter viss filantropisk verksamhet som också ger dem egennyttan i form av minskad skadegörelse i fastigheterna. Dessa skulle kunna ha incitament att till exempel använda sina befintliga fastigheter och onyttjade pantbrev som borgen åt nya hus och på så sätt bidra till att stärka områdets sociala status.

I ett sådant upplägg tar de boende normalt ingen ekonomisk risk förknippad med byggandet. Däremot kan de genom sin förening betala extra för gemensamma ytor eller andra kvaliteter. En filantropisk stiftelse som äger och bygger bostäder kan på liknande sätt samarbeta med en byggemenskap.

En sådan roll kan självfallet även spelas av de stora bostadsrättskooperativen. I Zürich har exempelvis 60 bostadsrättsföreningar (Wohnungsbaugenossenschaften)

tillsammans startat kooperativet Mehr als Wohnen¹¹⁶ som i samverkan med en stiftelse drar i gång nya byggprojekt. Dessa genomförs som byggemskaper men drivs sedan ungefär som bostadsrättsföreningar fast med de gemensamma kvaliteterna som byggemskapen har valt. Tack vara den starka uppbackningen kan projekten vara väsentligt mer storskaliga än vad byggemskaper traditionellt har varit.

Donation och lånegarantier

Som beskrivits tidigare är bryggfinansiering, fram till att bygget står klart och kan belånas, ofta en flaskhals för blivande byggemskaper. Detta gäller trots Boverkets normala kreditgaranti till bankerna för lägenhetshus och eventuella tillfälliga kommunala borgen under uppförandetiden eller förlustgaranti gentemot hyresgästerna. En filantropisk organisation kan erbjuda lånegarantier eller liknande som underlättar för byggemskaper att få banklån på samma villkor som andra byggherrar.

En filantropisk organisation kan självfallet också göra en direkt donation. Det som ligger närmast till hands är varianter av de tidigare beskrivna Community Land Trusts. I dessa har någon aktör donerat till inköp av marken. I gengäld får byggemskaperna inte ett ägande som de kan sälja till marknadspris, utan blir medlemmar i kollektivet. Om en boende flyttar ut får vederbörande ut ungefär vad som erlagts som eventuell insats. Flera Community Land Trusts kräver inte ens någon insats utan finansierar sig med hyror från de boende. Ofta finns då även andra krav från donatorn, till exempel att ett visst antal lägenheter hyrs ut till låg hyra. Donatorn kan ibland vara ”crowdfunded”, ofta i ett bredare grannskap eller kommunen. Dessa alternativ förutsätter oftast att marken i utgångsläget inte ansågs särskilt attraktiv av andra byggherrar och därför någorlunda prisvärd.

Ett exempel är stiftelsen Trias som arbetar över hela Tyskland. Den bildades 2002 av runt 200 donatorer. Syftet är att förvärva tomter och arrendera ut dem som tomträtter till byggemskaper. Arrendeintäkter används för nya inköp. Fram till 2021 hade 47 tomter förvärvats. Därtill bedrivs ett aktivt arbete med rådgivning, kunskapsförmedling, en förmedlingsportal för nya byggemskaper och seminarier.

”Social impact” och institutionella investerare

Allt fler investerare söker i dag en social- eller hållbarhetsdimension för sina investeringar. För dessa kan byggemskaper med rätt profil vara intressanta.

116. Se t.ex. Baumgartner (2019) för en beskrivning av byggemskaper i Schweiz.

Mikrofonden, Ekobanken, Föreningen för byggemskaper och Egnahemsfabriken arbetar i Vinnovaprojektet ”Egna hem åt alla!” för att etablera en svensk riskkapitalfond för byggemskaper i Sverige. Kalkylerad aktuell efterfrågan är 250 miljoner kronor.

Ett exempel som redan finns är CAF Venturesome i Storbritannien som erbjuder startfinansiering mellan 20 000 och 400 000 engelska pund för Community Land Trusts förutsatt att 50 procent av bostäderna har hyror som låginkomsttagare kan bära.¹¹⁷ Ett annat exempel är Social and Sustainable Capital som erbjuder lån till mindre och medelstora välgörenhetsorganisationer som vill köpa eller utveckla bostäder för behövande.¹¹⁸

Det är även tänkbart att en socialt intresserad investerare ingår så kallade sociala utfallskontrakt för att finansiera byggemskaper tillsammans med en organisation som hjälper andra intresserade att starta byggemskaper. Enligt en sådan modell får då investeraren en avkastning om byggemskaperna har förverkligats som planerat, men står för risken ifall det uppstår komplikationer.

I vilken mån socialt inriktade investerare eller rentav institutionella investerare, som pensionsfonder, kan satsa på byggemskaper beror naturligtvis på avkastningskraven och riskprofilen. För en del kan det också behövas en viss storlek för att det ska vara intressant. I det sammanhanget kan det vara värt att fundera på större byggemskapsorganisationer som det Schweiziska Mehr als Wohnen eller byggemskaper med betydligt fler bostäder än vad som är vanligt idag. Ett exempel på det senare är Brixton Green's som byggt en CLT med 300 bostäder, delvis för personer med lägre inkomster.¹¹⁹

117. T.ex. <https://www.granby4streetsclt.co.uk/whats-a-clt>

118. <https://www.socialandsustainable.com/about-us/>

119. <https://www.futureoflondon.org.uk/2019/06/21/investment-clh/>

KAPITEL 6

Så kan kommuner och stat främja byggemenskaper som skapar bredare samhällsvärden

I detta kapitel föreslås reformer som kommun och stat bör fokusera på.¹²⁰ De bygger på kartläggningen och forskningslitteraturen från de tidigare kapitlen och på erfarenheter från andra europeiska länder.

Sätt siffror på bredare samhällsvärden som byggemenskaper skapar

En större stringens kring analyser av samhällsvärden kan leda till att byggemenskaper lättare får tillgång till mark där de tillför mest värde, exempelvis där de kan bidra till en uppluckring av segregerade bostadsområden. Sammantaget tyder kalkylen i denna rapport på att ett yngre barn som får möjlighet att växa upp tryggt i stället för i ett utsatt område i slutändan kan spara 1,5 miljoner kronor åt kommunen och staten. Detta skall inte tolkas som ett möjligt riktvärde för vad en kommun bör vara beredd att satsa för att stötta byggemenskaper som främjar integration av familjer med yngre barn. Men det visar att det kan finnas betydande vinster av främjande insatser.

Som tankeexperiment vore det till exempel inte orimligt att en byggemenskap i ett normaltryggt område som bygger 20 lägenheter varav två är vikta för tvåbarnsfamiljer med yngre barn, som annars hade hänvisats till utsatta områden, får stöd i någon form motsvarande två miljoner kronor eller en halv miljon per barn. Detta ska inte heller tolkas som en rekommenderad subvention, men visar att olika stödsatser av den art som rekommenderas längre fram kan vara befogade.

Riktmärken bör också tas fram för värden som en kommun kan tillgodogöra sig av att fler äldre eller funktionshindrade blir integrerade i lägenheter i byggemenskaper.

120. Exempelvis drar Droste (2015) slutsatser om hur tyska städer bör vidareutveckla sina stöd av byggemenskaper.

En stor poäng med sådana riktvärden är att de är transparenta och för med sig att olika byggemaskaper behandlas med samma måttstock. Man slipper också försöka bedöma samhällsvärdena på nytt varje gång.

Schablonberäkningen är svårare i det fall en byggemaskap lokaliserar sig i ett riskområde eftersom effekterna kan variera mycket beroende på förhållandena i området och hur byggemaskapen engagerar sig i sin omgivning. Ett rimligt förhållningssätt från en kommun kan vara att erbjuda en dedikerad stödfunktion för förverkligandet av byggemaskapen utan att betala direkta subventioner.

Därtill kan kommunen undersöka om det finns marginella ytor som passar en byggemaskap och som kan avyttras billigt. Ett annat alternativ är att organisera motsvarigheten till en Community Land Trust, där en byggemaskap får eller får arrendera tomter i områden där de bedöms kunna bidra till att luckra upp utsatta områden.

En särskilt intressant variant som går utöver de vanliga byggemaskaperna är den som det tidigare beskrivna exemplet Gårdsten illustrerar. En kommun kan låta sitt kommunala bostadsbolag bilda ett dotterbolag inom ett riskområde där de boende får inflytande i styrelsen och kan påverka utformningen av området och nya bostäder. Precis som i Gårdsten kan det leda till en uppräckning av ett område som genererar betydande samhällsvärden även om det bokföringsmässigt ser ut som en kostnad i dotterbolaget till det kommunala bostadsbolaget. Ett sätt att hålla sig inom ramen för lagstiftningen om kommunala bostadsbolag kan vara att kommunen direktbetalar för att integrationstjänster utförs. Det är också transparent och kan utvärderas.

Ett annat bredare samhällsvärde som kommuner ofta vill satsa på utgörs av miljö- och klimatinvesteringar. Även i detta avseende kan det vara en stor fördel att utveckla några schablonvärden för nyttor som förväntas uppstå, detta för att komma ifrån godtyckliga styckevisa beslut. Vid framtagning av schablonvärden bör kommunen tackla frågan om vilka nettovärden som uppstår, till exempel att vissa klimatåtgärder frigör utsläppsrätter som någon annan inom EU kan använda i stället. En annan viktig fråga som i sammanhanget måste besvaras är om byggemaskapers miljö- och klimatinvesteringar ska värderas annorlunda än andra byggherrars.

Utveckla en stödfunktion i kommunen för byggemaskaper

En dedikerad stödtjänst bör införas i många kommuner för bildandet av byggemaskapen liknande den som finns i många av de internationella exempel som diskuterats ovan.

Kommuner prioriterar ofta stora projekt som då får snabbare behandling avseende detaljplan och bygglov. Det finns anledning att ompröva denna prioritering. Ett

förslag är att kommuner utser en särskild handläggare på Plan- och byggenheten som prioriterar byggemenskaper med bredare samhällseffekter.

Ett helt centralt mål för kommuners insatser bör vara att bygget faktiskt kan stå klart så länge som initiativtagarna till byggemenskapen själva har yngre barn. Det innebär att kommunen måste förbereda markanvisning och undanröja eventuella hinder för att kunna erbjuda närmast byggklara tomter. Målbilden bör vara att minska tiden från planering till inflyttning från de 5–10 år som är vanligt i Sverige till 2,5–3 år som i München.

En dedikerad stödfunktion ska också vara pådrivande eller ansvariga för att kommunen tar ställning till varför den vill anvisa mark till byggemenskaper och hur den kan värdera samhällsvärden som kan tänkas uppstå. Där ingår också att utveckla metoder för bedömning av sannolikheten att en aktör fullföljer sina förslag och följer upp om de värden som förutspåddes faktiskt har uppnåtts.

På lång sikt är det svårt att förhindra att ursprungliga ambitioner i byggemenskaperna, som legat till grund för kommunens utvärdering, förändras. Det finns alltså skäl att även ta ställning till dessa långsiktiga perspektiv.

Riktlinjerna kan tydligare visa hur olika byggherrar kan finna vägledning och stöd. Att upprätta ett intressentregister kan stödja matchningen mellan byggherrar och markägare. Olika riktlinjer för överlåtelse och upplåtelse av kommunal mark samt exploatering av privat mark kan med fördel presenteras på ett och samma ställe.

I den kommunala praktiken är byggemenskaper ofta särskilt intresserade av att bygga hållbart, vilket också anses intressant av kommuner som vill uppfylla sina hållbarhetsmål. Detta skapar i sig ett stort behov av upplysning och kommunikation med kommunen som en dedikerad handläggare kan uppfylla och ha förberett så att det inte måste bedömas från grunden i varje enskilt fall.¹²¹

Markanvisning

För kommuner kan det vara särskilt relevant att se över markanvisning och då med hänsyn till att kommuner också är stora vinnare rent ekonomiskt om byggemenskaper uppnår bredare samhällseffekter.

Kommuners policy för markanvisning är ofta inte särskilt transparent och följer viktiga visioner.¹²² Arbetsformer bör utvecklas i enlighet med förslag som redan

121. Boverket (2018).

122. <http://www.diva-portal.org/smash/get/diva2:1473456/FULLTEXT01.pdf>

formulerats i RISE-rapporten om kommuners möjligheter till markanvisning för byggemskaper:¹²³

- Anbudstävling och jämförelseförfaranden med fast pris på marken samt beredskap med små tomter och enkla detaljplaner kan användas hos fler kommuner.
- Möjligheten till tomträtt kan utvecklas och anpassas till byggemskaper.
- För att få genomlysta beslut om markanvisningar och acceptans för besluten kan det vara lämpligt att låta en jury med intressenter från flera olika nämnder, och vid behov externa experter, bedöma anbuden.
- Grunderna för tidigare beslut om upplåtelse eller överlåtelse av mark bör vara transparenta och kan göras tillgängliga till exempel genom en hänvisning i riktlinjerna. Här finns inspiration att hämta från upphandling där beräkningsätt och metoder för sociala kriterier är mer utarbetat.
- Det finns behov av att tydligare samordna riktlinjer för markanvisningar med riktlinjer och ekonomiska incitament inom andra policyområden, i synnerhet bostadsförsörjning och stadsplanering. Riktlinjerna kan tydliggöra hur kommunen avser att tillgodose plan- och bygglagens krav på att främja konkurrens i markanvändningsplanerna.

Slut långa avtal om sociala kontrakt och trygghetsboenden i byggemskaper

Kommuner sluter redan avtal om sociala kontrakt i samband med nybyggen. För en byggemskap tillkommer dels att kommunen kan behöva utfärda någon sorts garanti så att byggemskapen kan få säkerhet för banklån, dels behövs en anpassad överenskommelse med byggemskapen om urvalet av personer som kommunen placerar i de lägenheter som viks för sociala kontrakt samt vilka stödtjänster dessa kräver.

Boverket har också förordat en modell där byggemskaper producerar hyresbostäder som kommunen i sin tur hyr för att upplåta till hushåll med akuta bostadsbehov.¹²⁴ Förslaget hämtar inspiration från en modell som utvecklats i staden Tübingen i Tyskland.

I flera av exemplen som beskrivits i tidigare kapitel har kommunen också slutit avtal om ett antal trygghetsboenden insprängda i byggemskaper. Där krävs överenskommelser om villkoren och vilket utrymme stödtjänster som hemtjänst eller omsorgspersonal kräver.

123. Westford (2020).

124. Boverket (2018).

Ekonomiska stöd

Det är ofta svårt att ge subventioner rakt av, dels till följd av EU:s statsstödsregler, dels också för att kommuner försöker, och bör försöka, komma ifrån bostadssubventioner, i synnerhet godtyckliga och styckevisa sådana.

Kommuner kan däremot lättare gå i borgen under uppförandetiden, och ge förlustgaranti gentemot hyresgästerna, men många gör inte det. Utan borgen måste byggemenskapen ofta betala betydligt högre ränta och har kortare amorteringstider än privata och kommunala fastighetsbolag. Banker kräver statlig kreditgaranti, som kan kosta cirka två procent ovanpå den ränta som redan betalas till banken. En kooperativ hyresrättsförening har därmed betydligt sämre lånevillkor än privata och kommunala fastighetsbolag. Privata bolag har fastigheter att använda som säkerhet. Kommunala bolag kan få förmånliga lån från kommunernas egen bank, Kommuninvest. En kommunal borgensman kan alltså utjämna villkoren. Om den utformas rätt behöver den inte kosta kommunen något. Det går att etablera tydliga och transparenta principer för hur kommuner kan gå i borgen för byggemaskaper och som i slutändan skapar värden för kommuninvånarna och/eller rentav sparar pengar åt kommunen.

Flera kommuner, exempelvis Tanum, har utarbetat en ny policy som gör det möjligt att gå i borgen för bolag som inte är helägda av kommunen, om verksamheten bedöms generera samhällsnytta. Nyköpings kommun har på samma sätt ändrat sin policy.

Det i Europa pågående arbetet med Community Land Trust möjliggör för byggemaskaper som en del av en social bostadspolitik inriktad mot lägre inkomstsegment. Modellen kan vara en utmärkt del av en långsiktig social bostadspolitik. Men det starka beroendet av offentligt stöd i kombination med EU:s gällande statsstödsregler innebär att den inte erbjuder en generell lösning för byggemaskaper i dagsläget. Däremot kan en kommunal stödfunktion vara behjälplig med att förmedla tänkbara finansärer, eller möjligheter till så kallad crowdfunding eller grannskapsfinansiering. Det har skett i flera av de internationella exemplen, till exempel att många i grannskapet, som inte själva tänker bo i byggemaskap men vill se en upprustning av området, bildar en Community Land Trust och bidrar till finansieringen.

Statliga insatser

Statens insatser bör fortsatt ske via myndigheter som Boverket eller RISE. Boverket lämnar i princip ett stöd till dem som vill starta en byggemaskap.¹²⁵ Stöd till en byggemaskap kan lämnas om den är organiserad i en ekonomisk förening där

125. Boverket (2021).

minst sex medlemmar satsat 10 000 kronor vardera. Det måste dessutom vara klart att kommunen medger att flerbostadshuset får byggas på den tilltänkta tomten. Byggemskaper kan söka startbidrag på högst 400 000 kronor. Det aktuella anslaget för 2022 är fyra miljoner kronor. Det räcker alltså enbart till tio byggemskaper. Det finns därmed skäl att se över om stödet bör prioritera byggemskaper som skapar bredare samhällsvärde så som det har definierats i denna rapport.

Även staten kan naturligtvis bidra till kunskap, och har gjort det, till exempel med Vinnova-projektet Divercity. Liknande insatser framöver skulle kunna fokusera på bredare samhällsvärden och hur särskilt byggemskaper, som ger upphov till sådana, kan stödjas.

Referenser

- Andersson, Å. och D. Andersson (2014).”Byggnadens regleringar – ett hinder för Sveriges ekonomiska utveckling”. Entreprenörskapsforum, Stockholm.
- Andersson, M., J. P. Larsson och Ö. Öner (2021).” Ethnic Enclaves and Self-Employment among Middle Eastern Immigrants in Sweden: Ethnic Capital or Enclave Size?” *Regional Studies* 55(4), 590–604.
- Arrigoitia, M. F. and West K. (2021).”Interdependence, commitment, learning and love. The case of the UK’s first older women’s co-housing community”. *Ageing & Society* 41: 7, 1673 – 1696.
- Arroyo, I., Wasim Yahia, M. och E. Johansson (2022).” Collaborative Housing - A tool for social integration and increased sustainability”. *Building Issues*, Vol.16., Lund University.
- Arbell, Y. (2022).” Beyond Affordability: English Cohousing Communities as White Middle-Class Spaces, Housing.” *Theory and Society*, 39:4, 442-463. DOI: 10.1080/14036096.2021.1998217
<https://www.tandfonline.com/doi/full/10.1080/14036096.2021.1998217?src=recsys>
- Assarson, B. and Kärnekull, K. (2021). *Kollektivhus och tanter*. Stockholm: Arena Idé. Retrieved from www.arenaide.se/rapporter.
- Bacon Review (2021).” House - How putting customers in charge can change everything”. https://assets.publishing.service.gov.uk/government/uploads/system/uploads/attachment_data/file/1013928/Bacon_Review.pdf
- Baumgartner, A.D. (2019).” Zwischen Autonomie und Autarkie: Gemeinschaftliches Wohnen als sozialintegratives Potenzial”. I A. D. Baumgartner och B. Fux (Red). *Sozialstaat unter Zugzwang?* Springer Nature 2019. https://doi.org/10.1007/978-3-658-22444-8_6 <https://www.uzh.ch/cmsssl/suz/dam/jcr:dc8eccc3-1ce8-484a-84a3-51f3c3892d8b/25%20Baumgartner.pdf>
- Bazalgette, S., S. Louise och S. Jo (2012).” Sociable Housing in Later Life”. London: Hanover Housing Association/Demos. [<https://homeshare.org/wp-content/uploads/2012/04/Sociable-Housing-in-Later-Life-May13.pdf>].
- Blomberg, I. och K. Kärnekull (2014). *Bygga seniorboende tillsammans – en handbok*. AB Svensk Byggtjänst, Stockholm.
- Blomberg, I. Och K. Kärnekull (2019).”Do-it-yourself: The stony road to cohousing in Sweden”. *Built Environment*, 45(3), 280-295.
- Berggren, H. (2017).” Cohousing as Civic Society: Cohousing Involvement and Political Participation in the United States”. *Social Science Quarterly* 98(1), 57-72.
- Boverket (2018).” Byggemenskaper som en del i bostadsförsörjningen”. Rapport 2018:32. Karlskrona.
<https://www.boverket.se/globalassets/publikationer/dokument/2018/byggemenskaper-i-bostadsforsorjningen.pdf>

- Boverket (2020). PBL kunskapsbanken - en handbok om plan- och bygglagen. Karlskrona.
- Boverket (2021).” Bygggemenskaper”. Karlskrona. <https://www.boverket.se/sv/bidrag-garantier/bygggemenskaper>
- Built Environment (2019).” Collaborative Housing: Resident and Professional Roles”. Volume 45:3, Alexandrine Press, Oxford.
- Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (2009). Baugruppen - Ergebnisse der ExWoSt-Studie „Strategien und Aktionsfelder für städtisches Wohnen von Familien“. BBSR-Online-Publikation, Nr. 14/2009. https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/veroeffentlichungen/bbsr-online/2009/DL_ON142009_neu.pdf?__blob=publicationFile&cv=3
- Bresson, S. och A. Labit (2020).” How does collaborative housing address the issue of social inclusion? A French perspective”. Housing, Theory and Society, Vol. 37 No. 1, 118-138.
- Broms Wessel, O. och H. Hedström (2016). Bygggemenskaper: handbok om att bygga Tillsammans. Arkitektur förlag, Stockholm.
- Bryson, C., M. Brewer, L. Sibieta och S. Butt (2012) The role of informal childcare: understanding the research evidence - Summary report . Institute for Fiscal Studies, Bryson Purdon Social Research, Essex University’s Institute for Social and Economic Research and the National Centre for Social Research. Essex. https://www.nuffieldfoundation.org/sites/default/files/files/The_role_of_informal_childcare_SUMMARY_20_03_12.pdf
- Cars, G, T. Karlbro och H. Lind (2012) Bästa herren på täppan? En ESO-rapport om bostadsbyggande och kommunala markanvisningar. ESO-rapport. Finansdepartementet, Stockholm.
- Caldenby, C. och C. Wasshede (2021). Gemenskap och autonomi. Kollektivboende som hållbart alternativ? Förlaget Korpen.
- Carrere, J. m.fl. (2020).” The effects of cohousing model on people’s health and wellbeing: a scoping review. Public Health Reviews 41:22. [https://doi.org/10.1186/s40985-020-00138-1].
- Chetty, R. och N. Hendren (2015).” The Impacts of Neighborhoods on Intergenerational Mobility: Childhood Exposure Effects and County- Level Estimates”. Cambridge, Mass.: Harvard University and National Bureau for Economic Research.
- Chetty, R., N. Hendren, och L. F. Katz. (2016).” The Effects of Exposure to Better Neighborhoods on Children: New Evidence from the Moving to Opportunity Experiment. American Economic Review, 106(4) 855–902.
- Community Land Scotland (2022).” Urban Dwelling – A vision for urban community-led housing in Scotland”. <https://sosch.org/wp-content/uploads/2022/04/Urban-Dwelling.pdf>
- Czischke, D., Carriou, C. Och R. Lang (2020).” Collaborative Housing in Europe: Conceptualizing the Field. Housing, Theory and Society, 37:1. 1-9. DOI: 10.1080/14036096.2020.1703611
- Divcity <https://www.divcity.se/aktuellt>
- Droste, C. (2015).” German co-housing: an opportunity for municipalities to foster socially inclusive urban development?”, Urban Research & Practice, 8 (1). 79-92.
- Feng-Jen, T., S. Motamed och A. Rougemont (2013).” The protective effect of taking care of grandchildren on elders’ mental health? Associations between changing patterns of

- intergenerational exchanges and the reduction of elders' loneliness and depression between 1993 and 2007 in Taiwan". *BMC Public Health*, 13:567.
- Fölster, S., R. Göransson, R. Svirsky och T. Södermark (2016) Så vill vi ha det när vi är gamla nog att förstå vad som är viktigt. Reforminstitutet. Stockholm
- Fölster, S. (2017) Den inkluderande staden - stadsutveckling i kommuners gränstrakter med exemplet Järva Storstad. Stockholm. https://www.inkluderande-staden.se/files/Den_inkluderande_staden.pdf
- Fölster, S., Jonsson, R. och M. Persson (2022). "Byggekostnader för bostäder i Sverige jämfört med andra länder: Etapp 1". Malmö universitet.
- Fromm, D. (2012). "Seeding community: collaborative housing as a strategy for social and neighbourhood repair". *Built Environment*, Vol. 38 No. 3. 364-394.
- Fromm, D. och E. De Jong (2009). "Community and Health: Immigrant Senior Cohousing in the Netherlands." *Communities* 145: 50. [Google Scholar]
- Föreningen Byggemenskaper <https://byggemenskap.se/om-byggemenskaper>
- Garciano, J. L. (2011). "Affordable Cohousing: Challenges and Opportunities for Supportive Relational Networks in Mixed-Income Housing". *Journal of Affordable Housing & Community Development Law* 20 (2). 169–192. [Google Scholar]
- Geijer, J. och B. André (2017). "Analys av nuläge och marknadsförutsättningar för Järva Storstad". NAI/SVEFA, Stockholm.
https://www.inkluderande-staden.se/files/Marknadsanalys-J_rva-Storstad.pdf
- Glaser, K., G. di Gessa, A. Tinker (2015). "Grandparenting in Europe - The health and wellbeing of grandparents caring for grandchildren: The role of cumulative advantage/disadvantage". Institute of Gerontology (IOG), Kings College, London.
- Glass, A. P. (2019). "Sense of community, loneliness, and satisfaction in five elder cohousing neighborhoods". *Journal of Women & Aging*, 32. 3–27.
- Glass, A. P. och R.S. van der Plaats (2013). "A conceptual model for aging better together intentionally". *Journal of Aging Studies*, 27(4). 428–442. [https://www.researchgate.net/publication/259133938_A_conceptual_model_for_aging_better_together_intentionally].
- Goulding, R. (2018). "Housing Futures: What can community-led housing achieve for Greater Manchester?". Final report of the Housing Futures research partnership. Urban Institute, University of Sheffield.
- Grip, E., K. Kärnekull och I. Sillén (2019) Gemenskap och samarbete i kollektivhus och bogemenskap. Migra förlag, Stockholm.
- Hagbert, P., H. Gutzon Larsen, H. Thörn och C. Wasshede (2020) Contemporary Co-housing in Europe. Towards Sustainable Cities? London.
- Hela Sverige skall Leva (2020) Balansrapport #7 Bostäder i hela landet. <https://www.helasverige.se/varasakfragor/bostader/>
- Hudson, J. (2017). "Senior co-housing: restoring sociable community in later life". I Benson, M. och I. Hamiduddin (red) *Self-Build Homes. Social discourse, experiences and directions*. London UCL Press. [<https://discovery.ucl.ac.uk/id/eprint/10038399/1/Self-Build-Homes.pdf>].
- Hudson, J., K. Scanlon och M.E. Arrigoitia med S. Saeed (2019) *The wider benefits of cohousing: The case of Bridport*. London: London School of Economics. [<https://www>].

- lse.ac.uk/geography-and-environment/research/lse-london/documents/Reports/Bridport-cohousing-report.pdf].
- Hudson, J., K. Scanlon, K., C. Udagawa, M.F. Arrigoitia, M. Ferreri och K. West (2021).” A Slow Build-Up of a History of Kindness: Exploring the Potential of Community-Led Housing in Alleviating Loneliness”. *Sustainability* 13, 11323. [https://doi.org/10.3390/su132011323].
- Johansson, E. (2021).”European examples of collaborative housing with focus on integration – Preliminary findings based on interviews with professionals”. *Housing Development & Management*, Lund University.
- Jakobsen, P. och H. Gutzon Larsen (2019).” An alternative for whom? The evolution and socio-economy of Danish cohousing”. *Urban Research & Practice*, 12:4, 414-430, DOI: 10.1080/17535069.2018.1465582 <https://www.tandfonline.com/doi/full/10.1080/17535069.2018.1465582>
- Jarvis, H. (2015).”Towards a deeper understanding of the social architecture of co-housing: evidence from the UK, USA and Australia”. *Urban Research & Practice*, 8(1) pp. 1-13. [http://dx.doi.org/10.1080/17535069.2015.1011429].
- Jolanki, O. och A. Vilkkö (2015).” The Meaning of a “Sense of Community” in a Finnish Senior Co-Housing Community,” *Journal of Housing For the Elderly*, 29:1-2. 111-125.
- Kollektivhusföreningen Stolplyckan (2005).”Kollektivhuset Stolplyckan. 1 - 6 rum och kök med 2000 m2 vardagsrum”. <http://www.stolplyckan.nu/filer/info.pdf>
- Lagnö Bo Kooperativ Hyresrättsförening.
- Kärnekull, K. (2021).”Community-led housing – en trend som inte nått Sverige än”. <https://www.bostadspolitik.se/2021/11/16/community-led-housing-en-trend-som-inte-natt-sverige-an/>
- Kärnekull, K. (2020).” Aktuell forskning om bygg- och bostadsmiljöer, en sammanställning”. *Diversity – byggemiljöer för mångfald*, VINNOVA Utmaningsdriven Innovation Steg 2 Samverkansprojekt.
- Krämer, S. och G. Kuhn (2009).”Städte und Baugemeinschaften. Wüstenrot Stiftung und Karl Krämer Verlag Stuttgart + Zürich.
- Lang, R., C. Carriou och D. Czischke (2020).” Collaborative Housing Research (1990–2017): A Systematic Review and Thematic Analysis of the Field, Housing, Theory and Society, 37:1, 10-39, DOI: 10.1080/14036096.2018.1536077
- Larsen, H.G. (2019).” Three phases of Danish cohousing: tenure and the development of an alternative housing form”. *Housing Studies*, Vol. 34:8. 1349–1371.
- LeFond, M. och L. Tsvetkova (red, 2017) *CoHousing Inclusive*. Berlin: Jovis. [Google Scholar]
- LILAC med H. Bonner (2021) *Living in LILAC. Assessing the first Mutual Home Ownership Society in enabling sustainable living*. Leeds: LILAC. [http://lilac.coop/wp-content/uploads/2021/07/Lilac-Impact-July-2021.pdf]
- Lind, H. och S. Lundström (2008) *Affären Gårdsten - Har förnyelsen av Gårdsten varit lönsam?* KTH Arkitektur och Samhällsbyggnad. Stockholm.
- McCament, K. Och C. Durrett (2011) *Creating cohousing. Building sustainable community*. Canada: New Society Publishers.

- Montesino, N. och I. Arroyo (2021) Case Study SällBo: Social integration through social connection in everyday life. *International Journal of Architectural Research*. Prepublicering.
- Motevasel, I. N. (2006).” Senior housing in Sweden – a question of class differences and collective aging: an interview study in rental apartments and housing cooperatives”. *Journal of Housing for the Elderly* 20: 3. 77-93.
- Pedersen, M. (2013).” Det store eksperiment. Hverdagsliv i seniorbofællesskaberne”. Statens Byggeforskningsinstitut, København.
- Realdania (2020) 10 bud på Fremtidens seniorbofællesskab. København: Realdania.
- Schmid, S., D. Eberle och M. Hugentobler (red, 2019), *A History of Collective Living*. De Gruyter.
- Ruiu, M. L. (2016).” The social capital of cohousing communities”. *Sociology*, 50(2) 400-415. <https://journals.sagepub.com/doi/abs/10.1177/0038038515573473>.
- Sanbonmatsu, L., J. Ludwig, L.F. Katz, L.A. Gennetian, G.J. Duncan, R.C. Kessler, E. Adam, T.W. McDade, och S.T. Lindau (2011) *Moving to Opportunity for Fair Housing Demonstration Program -- Final Impacts Evaluation*. US Department of Housing & Urban Development, PD&R.
- Sariaslan, A., N. Långström, B. D’Onofrio, J. Hallqvist och J. FranckPaul Lichtenstein (2013).” The impact of neighbourhood deprivation on adolescent violent criminality and substance misuse: A longitudinal, quasi-experimental study of the total Swedish population”. *International Journal of Epidemiology*, 42: 4, 1057–1066. <https://doi.org/10.1093/ije/dyt066>.
- Scanlon, K. och M. F. Arrigoitia (2015).” Development of new cohousing: lessons from a London scheme for the over-50s”. *Urban Research & Practice*, 8:1, 106-121. [<https://doi.org/10.1080/17535069.2015.1011430>].
- Scanlon, K., Hudson, J., Arrigoitia, M. F., Ferreri, M. and West, K with Chihiro Udagawa (2021).” Those little connections: Community-led housing and loneliness”. Report for the Department for Levelling Up, Housing and Communities. [<https://www.gov.uk/government/publications/community-led-housing-and-loneliness>]
- Scheller, D. och H. Thörn (2018).”Governing ‘Sustainable Urban Development’ Through Self-Build Groups and Co-Housing: The Cases of Hamburg and Gothenburg”. *International Journal of Urban and Regional Research*. 42. 914-933. <https://doi.org/10.1111/1468-2427.12652>
- Socialstyrelsen (2010) *Social Rapport 2010*. Stockholm.
- SOU 2020:75 (2020) *Bygg och bo till lägre kostnad*. Regeringen, Stockholm.
- Tsai, F., S. Motamed och A. Rougemont (2013).”The protective effect of taking care of grandchildren on elders’ mental health? Associations between changing patterns of intergenerational exchanges and the reduction of elders’ loneliness and depression between 1993 and 2007 in Taiwan”. *BMC Public Health*, 13:567.
- Törnqvist, M. (2019).”Living Alone Together: Individualized Collectivism in Swedish Communal Housing”. *Sociology*, 53(5). 900–915. [Google Scholar]
- U.S. Department of Housing and Urban Development (2012).”Moving to Opportunity. Cityscape”. U.S. Department of Housing and Urban Development. 14 (2).

- Van den Berg, P., J. Sanders, J., S. Maussen och A. Kemperman (2021).”Collective self-build for senior friendly communities. Studying the effects on social cohesion, social satisfaction and loneliness, *Housing Studies*, DOI: 10.1080/02673037.2021.1941793.
- Vestbro, D. U. (red., 2010).” Living Together – Cohousing Ideas and Realities Around the World. Proceedings from the international collaborative housing conference in Stockholm 5-9 May 2010”. Stockholm: Royal Institute of Technology and Kollektivhus NU. [<http://kollektivhus.se/wp-content/uploads/2017/06/Livingtogetherwebb-1.pdf>]
- Wang, J. och K. Hadjri (2018).” The role of cohousing in building sustainable communities: Case studies from the UK. *Asian Journal of Quality of Life*. 3:13. 187-197. [<https://eprints.whiterose.ac.uk/142058/8/document.pdf>].
- Westford, P. (2020).” Riktlinjer för markanvisningar till stöd för byggemenskaper”. RISE Rapport 2020:78.
- Westholm, H. (2019) *De byggde gemenskap - erfarenheter från tio bygg- och bogemenskaper i Sverige*. Chalmers University Press.
- Wohnbund e. V. (2015) *Gemeinsam wohnen/Europe: Co-operative Housing*, JOVIS Verlag GmbH, Berlin, 2015.
- Wimark, T., K. Haandrikman och M. Nielsen (2019).” Migrant labour market integration: the association between initial settlement and subsequent employment and income among migrants”. *Geografiska Annaler: Series B, Human Geography*, 101:2, 118-137, <https://doi.org/10.1080/04353684.2019.1581987>
- Östlund, H. (2016).”Sharing is caring – how to design a sharing community”. Retrieved from <https://odr.chalm-ers.se/handle/20.500.12380/248670>.

I rapporten *Byggemaskaper – hävstång för socialt hållbar bostadsförsörjning* ger författaren en översikt över fenomenet utifrån en genomgång av befintlig forskningslitteratur. Byggemaskaper drivs av olika ambitioner, där vissa initiativtagare i första hand söker ett boende som ger social gemenskap för initiativtagarna medan andra projekt är starkt kopplade till ambitioner om att bygga miljövänligt eller till sociala frågor som att bidra till integration.

Tyngdpunkten i denna rapport ligger på byggemaskaper som syftar till att uppnå bredare samhällsvärden, och hur dessa främjas av kommuner och andra aktörer. Särskilt utrymme ägnas åt hur byggemaskaper kan skapa förutsättningar för bättre integration av nyanlända.

Rapporten är författad av Stefan Fölster, grundare av Better Future Economics.



ENTREPRENÖRSKAPS
FORUM

WWW.ENTREPRENORSKAPSFORUM.SE