

DIVERCITY

- bygggemenskaper
för mångfald i
stadsbyggandet

AP 1

Text har tagits fram av projektparterna gemensamt.

Grafisk form och produktion:
Theory Into Practice



Divercity – byggemskaper för mångfald i stadsbyggandet
VINNOVA Utmaningsdriven Innovation Steg 2 Samverkansprojekt

Projektparter: Föreningen för Byggemskaper, Boverket, RISE, Coompanion, Ekobanken, KTH, Uppsala kommun, Region Gotland, Stockholms stad, Orust kommun, Malmö stad, Göteborgs stad, Alsikebolaget, inobi, Arkitektkontor Nils Söderlund, omniplan, Röd arkitektur, Theory Into Practice

Webbplats: divcity.se

DIVERCITY

– bygggemenskaper
för mångfald i
stadsbyggandet

1. Sammanfattning

Projektets långsiktiga mål är att möjliggöra för fler bygggemenskaper i Sverige, med syfte att uppnå ett breddat byggande (var, hur, vad, vem, hur mycket) där människor kan genomföra sina drömmar och kommuner kan uppfylla samhällsmål. I projektet Divercity, UDI Steg 1, har vi fokuserat på att skapa en gemensam kunskapsplattform, problemförståelse och målbild. Delmål har varit: 1) en konsoliderad grupp av nyckelintressenter/användare såsom kommuner, byggrupper, finansieringsinstitut, konsulter samt forskare 2) ökad systemkunskap utifrån kommuners och byggrupperns perspektiv samt 3) bygga bas för utvecklingsarbete i Steg 2.

Alla projektdeltagare har utifrån sin verksamhets intressen och behov, frågan "Hur kan vi möjliggöra för fler byggemskaper i Sverige?" och drömläget "Att alla som vill kan genomföra en Byggemenskap" lämnat in förslag på aktiviteter i kommande Steg 2. Under två halvdagars storkonferenser har samtliga projektparter arbetat med att samskapa en "bruttolista" på aktiviteter och ordna dessa i arbetspaket. Storkonferenserna har resulterat i förbättrad konsolidering av gruppen samt i planerade aktiviteter som kommer utgöra basen för utvecklingsarbetet i Steg 2.

Parallellt med denna överordnade process har diskussioner hållits med enskilda parter, för att bättre förstå behov och önskemål inför framtida aktiviteter. Bl.a. har tre byggrupper lämnat in punktlistor över kommande skeden och vilka stöd som då behövs. På liknande sätt har deltagande kommuner arbetat för att definiera behov och framtida mål.

En arbetsgrupp har fördjupat systemkunskapen och byggt bas för utvecklingsarbete i Steg 2 genom att arbeta med en "Processbeskrivning för Byggemskaper" med tillhörande "Processbild". Syftet med processbeskrivningen är att ringa in och adressera samtliga de kritiska behov och hinder som har identifierats hos kommuner, konsulter, kreditgivare och byggemskaper. Vi har även anordnat en workshop för byggrupper med tema "Affärsplan för byggemskaper". Sammantaget har dessa aktiviteter resulterat i en ökad systemkunskap utifrån kommuners och byggrubbers perspektiv, samt förslag på framtida aktiviteter i arbetspaket.

Av de planerade projektresultaten har samtliga utförts:

1. Utkast till Processbeskrivning för Byggemskaper/Processbild
2. Intressentanalys och Kommunikationsplan
3. Förslag på Arbetspaket till Steg 2
4. Utkast Samverkansavtal mellan parter inför Steg 2

Därutöver har vi haft möjlighet att arrangera utåtriktade aktiviteter, bl

a en programpunkt i Almedalen "Hur kan byggemaskaper stödj a ett demokratiskt och socialt hållbart samhällsbyggande i hela Sverige?" som lockade ca 50 deltagare och en konferens i Göteborg med ca 35 deltagare. Två workshoppar riktade till byggrupper har arrangerats, en med tema "Affärsplaner för byggemaskaper" och en "Byggruppen och Arkitekturprocessen".

Dessa aktiviteter har resulterat i ny kunskap om möjligheter och hinder att genomföra byggemaskaper, att nya kontakter och projektparter har kunnat knytas till projektet, samt ökad kännedom om projektet Divercity hos en större skara intressenter.

Vi anser att projektet i utförande och resultat har överträffat de på förhand uppsatta målen, vilket tyder på gott samarbete och stort engagemang bland deltagande parter.

2. Identifierat och analyserat lösning med stor potential

De lösningar vi identifierat för att möjliggöra för fler byggemskaper i Sverige har vi samlat under följande rubriker (Arbetspaket):

- ▷ Processbeskrivning - modell för samarbete mellan kommun och byggemskaper
- ▷ Processtöd för byggemskaper
- ▷ Finansiering av byggemskaper
- ▷ Juridik för byggemskaper
- ▷ Kommunikation/idéspredning samt
- ▷ Kunskap och forskning

Processbeskrivning

En betydande del av det utvecklingsarbete som har genomförts inom ramen för projektet i detta skede utgörs av framtagandet av en Processbeskrivning för Byggemskaper. Syftet med processbeskrivningen är att ringa in och adressera samtliga de kritiska behov och hinder som har identifierats hos kommuner, konsulter, kreditgivare och byggemskaper (se punkt 4) och därmed lägga en stark grund för att öka genomförandegraden hos byggemskaper och etablera projektformen som ett reellt alternativ inom svenskt bostadsbyggande. T.ex. har Göteborgs stad ett mål om att 5% av markanvisningarna ska gå till bygg- och byggemskaper, och Processbeskrivningen kan bidra till att nå det målet. Genom spridning till fler kommuner kan liknande mål både formuleras och uppfyllas runt om i landet.

Processbeskrivningen har utarbetats av en tvärssektoriell arbetsgrupp bestående av representanter från ett antal svenska kommuner (Göteborg, Malmö, Uppsala, Helsingborg, Upplands-Väsby), konsulter (arkitekter och projektledare), kreditgivare (Ekobanken) och ett samtidslaboratorium (Färgfabriken), under ledning av Föreningen för Byggemskaper. Kärnan i processbeskrivningen är en Processbild som tillsammans med tillhörande beskrivningar,

förteckningar över handlingar och mallar beskriver hur en väl genomförd byggemskapsprocess i Sverige kan och bör se ut – och vad som måste ske runt processen för att den skall kunna genomföras (se bilaga). Syftena med processbeskrivningen är flera:

1. Att samla vad vi vet om hur byggemskaper lämpligen bör genomföras för att nå framgång. Att härigenom ge en konkret och handfast vägledning till alla aktörer som är involverade i och runt genomförandet av en byggemskap, att etablera en gemensam bild av vad som behöver göras och i vilken ordning. Processbeskrivningen tjänar som en allmän vägledning och en karta. Med processbilden som stöd kan byggemskapens medlemmar själva betydligt lättare bilda sig en uppfattning om var är vi nu, vad ligger framför oss, vad händer närmast, vad saknar vi?

2. Att ge "ingreppsverktyg" och "interaktionspunkter". Detta underlättar för kommuner att ställa tydliga och konsekventa krav gentemot byggemskaper och att kvalitetssäkra byggemskaper. Det underlättar även för kreditgivare att kunna och våga ge lån och för olika aktörer runt processen att "tala samma språk".

3. Att ge ett stöd för dokumentation, uppföljningar, utvärderingar. Detta underlättas då dessa aktiviteter kan följa den indelning i faser, milstolpar och checkpoints och de delprocesser som beskrivs i processbilden. Olika projekt blir mer jämförbara med varandra.

4. Att identifiera de kritiska delar i processen där svårigheter ofta uppstår och möjliggöra för berörda samhällsaktörer att tillsammans undanröja dessa.

Processtöd för byggemskaper

Deltagande bygggrupper uppger behov av processtöd som sträcker sig längre än konventionellt arkitektstöd. En

identifierad lösning är att utveckla rollen "byggemenskapslots". Staffan Schartner från arkitektföretaget Omniplan deltar därför under tiden september–november 2017 i utbildningsprogrammet Projektmanagement Baugemeinschaften som organiseras av Institut Fortbildung Bau vid Architektenkammer Baden-Württemberg. Målsättningen med kursen är att möjliggöra för personer med allmän kunskap om byggbranschen och om byggprojektledning att kunna ta uppdrag som projektlots/ byggemenskapsledare. Kursen innehåller såväl teoretisk kunskap om t ex relevant lagstiftning som praktiska tillämpningar inom t ex kostnadskontroll, beslutsfattande och gruppdynamik. Avsikten med deltagandet är att förbereda en liknande utbildning i Sverige.

Byggemenskapen Gården har också testat en workshop med arkitekter. Ursprungsplanen var att låta en av gruppens medlemmar stå för utformningen och att fram till markanvisning göra det utan att fakturera någon kostnad. Då gruppen avråddes från upplägget, bytte de inriktning och behövde då snabbt hitta en extern arkitekt. För att få en rivstart i arbetet och samtidigt kunna jämföra hur olika arkitekter arbetar arrangerades en workshop med tre arkitektföretag. under dagen hjälptes gruppen och arkitekterna åt att klarlägga förutsättningarna och definiera knäckfrågorna för att sedan lägga låg fokus på att hitta de grundläggande svaren, bl a byggnadens disposition.

Håll-koll-bo har genomfört en workshop om affärsplan för byggemenskaper. Workshopen fokuserade på olika affärsmodeller som plattform för en affärsplan (produktionsmodell, intäktsmodell och leveransmodell), liksom planens huvudteman som organisation, avtal, marknad, kapital och finansiering. Workshopen utgjorde ett första steg i längre arbetsprocess som fortsätter att fördjupas.

I Steg 2 planerar vi att använda ett flertal

pågående byggemenskaper som testbäddar för att utveckla tjänsten "processstöd för byggemenskaper". Bygggrupperna efterfrågar bl.a.

- ▷ Organisationskiss och rollfördelning mellan bygggrupp och konsult/lots
- ▷ Föreläsningsspaket riktat till bygggrupper
- ▷ Mallar/guider/handbok för bygggrupper
- ▷ Hållbarhetsprogram för byggemenskaper
- ▷ Arkitektstöd

Finansiering av byggemenskaper

En mailenkät vi skickat till svenska banker visar att kunskapen om byggemenskaper och deras finansieringsbehov är låg. Samtidigt har bygggrupperna stort behov av stöd inom finansiering och utveckling av affärsplan. Här finns möjligheter att utveckla nischade konsulttjänster, ett mellanled mellan bank och bygggrupp.

Med hjälp av ingående byggemenskaper som testbäddar vill vi utveckla:

- ▷ Finansieringsmodeller
- ▷ Affärsplaner
- ▷ Finansiell rådgivning
- ▷ "Räknesnurra" för tidiga skeden
- ▷ Matchmaking finansbransch och byggemenskaper, ev finansieringsportal
- ▷ Checklista uppkopplad mot processbilden

Juridik för byggemenskaper

Även inom juridik finns stora behov av stöd inom byggrupperna, men få experter har kunskap som sträcker sig bortom "normalmodellerna" kommersiell bostadsrätt, konventionell hyresrätt mm. Val av upplåtelseform (äggande-, bostads-, hyres eller kooperativ hyresrätt) och genomförandemetod (bolag, förening etc) är aktuella frågor och möjligheter finns att utveckla nischade konsulttjänster.

Med hjälp av ingående byggemenskaper som testbäddar vill vi utveckla rådgivning inom:

- ▷ Avtalsjuridik för byggemenskaper
- ▷ Upplåtelseformer ur ett byggemenskapsperspektiv
- ▷ Krav/rättigheter markanvisning: t ex option från kommun
- ▷ Möjligheter/rättigheter i förhandling med kommun: t ex tomträtt, delbetalningar, hjälp/stöd

Samt utveckla:

- ▷ Markanvisningsavtal anpassat för byggemenskaper
- ▷ Mall för exploateringsavtal för byggemenskaper/mindre aktör
- ▷ Checklista uppkopplad mot processbilden

Kommunikation och idéspredning

När fler kommuner nu möjliggör för byggemenskaper behövs också fler aktiva grupper som kan efterfråga aktuella markanvisningar. Övergripande mål inom kommunikation och idéspredning är att inspirera och identifiera potentiella byggrupper, samla lokala initiativ och använda/utveckla befintliga kommunikationskanaler, t.ex. kommuner och Föreningen för Byggemenskaper.

Några av dessa aktiviteter kan finansieras genom deltagaravgifter, annonsering, kringförsäljning etc. medan andra aktiviteter behöver finansiellt stöd, t ex ske på uppdrag av deltagande kommuner eller ske av deltagande organisationers egenintresse.

Utveckling av digital plattform:

▷ Utveckla föreningens web till att bli en portal för kunskap

▷ Samla byggrupper i sökbar karta och databas

▷ Matchmaking online. Målgrupp: Allmänhet, finansiärer, kommuner

▷ Matchmaking: kölista för byggrupper, ev hos kommuner

▷ Idéforum/blogg

Digital/fysisk publikation:

▷ Handbok för byggemenskaper

▷ Utbildnings- och informationspaket om byggemenskaper - för kommuner, politiska partier, företag mm.

▷ Intern loggbok hos kommun, processdokumentation

Evenemang:

▷ Dialog med allmänhet och intressenter

▷ Info-aktiviteter, t ex "Byggbar"

▷ Föredrag och workshops

▷ Matchmakingträffar. Målgrupp: Allmänhet, finansiärer, kommuner.

▷ Nationell konferens om byggemenskaper

▷ Öppna expertseminarier på temat "Hur byggrupper på bästa sätt genomför sitt byggprojekt, äger sin fastighet och upplåter sina bostäder."

▷ Infoträffar i nya kommuner för att sprida "processbilden", utbildning/infomaterial

Media, opinionsbildning etc.

▷ Debattartikel

▷ Verka för reportage och nyhetsartiklar om byggemenskaper

▷ Twitter, Facebook etc.

▷ Remissvar

Kunskap och forskning

Gruppens "önskelista" ser i dagsläget ut som följer, men slutgiltig omfattning är beroende på finansieringsmöjligheter.

Omvärldsbevakning:

▷ Vad händer i världen? Internationell överblick byggemenskaper

▷ Inventering av pågående forskning, FOU, litteraturexempel

▷ Studieresor i Sverige och utomlands

Forskning:

- ▷ Samla kunskap. Fallstudier: Vad ska till för att lyckas? Dra slutsatser från genomförda och icke genomförda projekt. Identifiera utmaningar inom juridik, ekonomi, organisation
- ▷ Följeforskning testbäddar: Dokumentation av byggemskapers process för att sprida erfarenheter. Göra intervjuer med grupper och titta på grupprocessen.
- ▷ Definiera begrepp t ex bogrupp, byggemskap mm
- ▷ Lära av historiska initiativ - gamla lösningar i ny tappning
- ▷ Göra en "Tysklandsstudie" med fokus på socialt ansvar

Sammanfattning

Dessa delar ska tillsammans möjliggöra för fler byggemskaper i Sverige. De lösningarna kan delas in i tre kategorier:

- ▷ Innovation/utveckling inom kommunal verksamhet, förbättrade processer
 - ▷ Kommersiella lösningar, konsulttjänster inom processledning, arkitektur, ekonomi och juridik
 - ▷ Ideella lösningar, t ex utveckling av föreningsverksamhet, byggemskaper
- De värden som projektet skapar ligger inom offentlig, privat och civil sektor. Projektet bidrar till samhällsmål inom bostadsförsörjning och hållbarhet, till nya affärsmöjligheter och till att grupper av civila (byggemskaper) kan realisera bostäder av hög kvalitet till rimlig kostnad.

3. Plan för hur nya lösningar ska utvecklas och nyttiggöras

Lösningarna ska utvecklas tillsammans av de deltagande parterna genom testbäddar i de aktuella kommunerna. Testbäddarna omfattar byggemenskaperna och deras projekt, liksom mark/fastigheter som är riktade till byggemenskaper. Kopplat till dessa fysiska testbäddar (platser och byggnader) finns processer hos kommuner och byggrupper, i vilka konsulter och forskare kopplas in. Nyttiggörandet sker både i de aktuella kommunerna och byggemenskaperna, samt genom spridning via bl.a. Föreningen för Byggemenskaper till nya kommuner och byggemenskaper.

Den processbeskrivning som utarbetats inom projektet utgör dels ett konkret och direkt verktyg för implementering, utbildning och kunskapsuppbyggnad och dels en grund för fortsatt utveckling.

Ett direkt nyttiggörande av processbeskrivningen sker genom att denna lanserades på höstens byggemenskapskonferens i Göteborg och därefter har gjorts fritt tillgänglig via webben på www.byggemenskap.se/ processbeskrivning, där den också kan laddas hem i sin helhet.

Fortsatta nyttiggörande och vidareutveckling kommer ske genom en mängd olika fortsatta projekt som bygger vidare från processbeskrivningens grund:

- ▷ Framtagande av mallar och sammanställning av referensexempel för de olika handlingar som behöver utarbetas under ett byggemenskapsprojekt.
- ▷ Informationspaket riktat till kommuner respektive byggemenskaper.
- ▷ Arrangemang av utbildningar kring byggemenskapsprocessen för kommuner och även för andra intresserade grupper.
- ▷ Inarbetning av processbilden i en certifieringsutbildning riktad till konsulter som önskar jobba med byggemenskaper.
- ▷ Framtagande av förenklade checklistor och roadmaps baserade på processbeskrivningen.
- ▷ Sammanställningar av beskrivningar av väl

genomförda byggemenskapsprojekt ("bästa praxis")

- ▷ Uppföljning av användbarhet och tillämpning. Bistå kommuner i tillämpning, svara på frågor.
- ▷ Andra möjliga vidareutvecklingar som diskuterats / planerats inkluderar framtagandet av en interaktiv onlineversion och ett pedagogiskt sällskapsspel.

4. Kartlagt och redovisat relevanta behov hos berörda intressenter

Genom tidigare undersökningar (Föreningen för Byggemenskaper – Kommunerna och Byggemenskapstanken, Rapport 2013:1) har det etablerats en grundläggande kunskap om svenska kommuners arbete med, och kunskaper om, byggemenskaper. Denna grundbild har inom projektet, genom den tvärsektoriella arbetsgruppens möten, diskussioner och föredragningar, kunnat kompletteras med omfattande uppdateringar och fördjupningar. Metoden har varit gruppdiskussioner, presentationer och workshops. Flera av dessa aktiviteter finns dokumenterade i bilagan.

Tre återkommande och avgörande utmaningar/problem för samtliga aktörer i och runt byggemenskaper (kommuner, konsulter, kreditgivare, deltagare) idag har identifierats:

1. En allmän kunskapsbrist om byggemenskapernas specifika behov och vilka särskilda krav projektformen ställer på de olika aktörerna i olika skeden.
2. Brist på utvecklade erfarenhetsgrundade arbetsrutiner och etablerade metoder vid genomförandet av byggemenskaper.
3. Frånvaro av utvecklade stödjande och möjliggörande infrastrukturer.

Genom arbetsgruppens workshops har vi identifierat följande konkreta kunskapsbrister

hos kommunerna i stort:

- ▷ Vilka processer/arbetsformer krävs av kommuner som vill stimulera byggemaskaper?
- ▷ Hur och i vilka skeden behöver byggemaskaper få stöttning/vägledning?
- ▷ Vilka krav kan (och måste) kommuner ställa på byggemaskaper?
- ▷ Hur skiljer man ett "bra" projekt från ett som "aldrig kommer kunna bli något"?

Vidare har följande särskilt betydande kunskapsbrister identifierats hos byggemaskaper:

- ▷ Bristande kunskaper om finanseringsutmaningar, tidsåtgång, vilka avtal som behövs, vad man bör och måste ta hjälp med, vem som kan hjälpa mm.
 - ▷ Orealistiska förväntningar.
 - ▷ Begränsad erfarenhetsåterföring.
- Samt hos konsulter:
- ▷ Hur byggemaskaper ska vägledas, vad byggemaskaper behöver hjälp med, i vilka skeden, hur detta är en marknad som privata aktörer kan jobba med.
 - ▷ Bristande kunskaper särskilt hos kreditgivare om byggemaskapers förutsättningar, och hur risk i denna typ av projekt ska bedömas och hanteras.

Utmaningarna kan om man så vill omformuleras som behov. Det handlar om behov av att:

1. Få tillgång till – och i praktiken kunna tillgodogöra sig - kunskaper om hur byggemaskaper fungerar och hur byggemaskapsprocesser går till.
 2. Att komma åt och ha möjlighet att implementera framarbetade rutiner och metoder.
 3. Att få tillgång till infrastrukturer avseende exempelvis mallar för handlingar, utbildningar, plattformar för erfarenhetsöverföring, matchmaking mm.
- Den utveckling av en processbeskrivning och processbild som har skett inom ramen för Steg

1 har haft som mål att adressera samtliga dessa, inom projektet identifierade, behov. Dels direkt (punkt 1) samt genom att lägga grunden för att i fortsatta projektsteg kunna arbeta vidare med punkt 2 och 3 utifrån en mycket god grund.

5. Omvärldsbevakning som redovisar behov och förutsättningar på en global marknad

Byggemaskaper blir en allt bredare rörelse internationellt. Med rötterna i Baden-Württemberg och Hamburg har den moderna versionen av kooperativt byggande i alla sina olika varianter snabbt blivit en realistisk möjlighet över hela Tyskland, på vissa ställen rentav det dominerande sättet att bygga flerfamiljshus. Samtidigt har rörelsen spridit sig till länder som Nederländerna, Schweiz, Österrike och Finland. På många andra ställen har utvecklingen precis börjat - t ex i Frankrike, Australien och Sverige. Den nytta som de olika intressenterna ser med projektformen är relativt lika till sina komponenter, men vitt skilda när det gäller vilka aspekter som betonas som de viktigaste drivkrafterna. I Tübingen har staden funnit sitt instrument för att bygga vidare på den europeiska blandstaden, i München dominerar möjligheten att ge människor radikalt lägre boendekostnader, i Wien står olika typer av boendegemenskapliga aspekter i förgrunden, i Hamburg har det varit ett framgångsrikt recept för att skapa ny social stabilitet i utsatta stadsdelar, i Perth handlar det om att förtäta en gles stad, i Berlin har det hållit byggandet igång när marknaden varit svag. Andra goda konsekvenser kommer mer eller mindre på köpet. Sammantaget visar erfarenheterna från dessa städer på den stora potential för social och ekonomisk hållbarhet som byggemaskaper utgör. En viktig faktor för konceptets framgång i Tyskland är att man snabbt lyckats etablera tydliga ramar för hur byggrupper genomför sina projekt. Det handlar dels om kommunala processer, i Hamburg och Finland till och med

om särskild lagstiftning, dels om fungerande associations- och upplåtelseformer, om tydliga mallar för interna och externa avtal, om kompetenta konsulter och om de krav som ställs på och stöd som ges till byggrupperna. Under de senaste åren har intresserade i Sverige skaffat goda kunskaper om hur konceptet används i andra länder. Stora delar av den utveckling som måste ske av hur kommunerna bedriver sin markpolitik och kreditinstituten sin långgivning ligger fortfarande framför oss. Även den kunskapsuppbyggnad som måste till om hur byggemenskaper passar i svensk lagstiftning och i de strukturer som dominerar byggandet är ännu i sin linda.

Projektet har goda internationella kontakter och bedriver ett viss kunskapsutbyte där t ex den processbeskrivning som utvecklats inom Steg 1 är något som kan möta ett internationellt intresse.

6. Knutit relevanta aktörer till projektet

Kommuner: Utöver redan engagerade har ett flertal kommuner och regioner nu visat sin nyfikenhet och börjat fördjupa sig kunskapsmässigt. Vissa är mogna att gå vidare och delta som projektparter i steg 2 (Upplands-Väsby), medan andra inte är så långt framme i sitt arbete att de aktivt vill delta. Men det bubblar på många håll runt om i Sverige. Ett exempel är Region Gotland och Södertälje kommun som är nyttillkomna intressenter. De ser byggemenskaper som ett intressant verktyg för socialt hållbar utveckling i landsdelar med svagare marknad (dvs Gotland utanför Visby med sina glesbygdsutmaningar och Södertälje som representant för delar av storstadsregioner som har tillväxt och bostadsbrist, men där marknaden för att bygga inte är "het" i alla regionens delar). Ytterligare några kommuner är nyfikna på frågan, men har ännu inte kommit långt i sin process.

Byggrupper: Genom föreningens arbete och kontakter har det tillkommit intresserade grupper och ytterligare 3 st vill aktivt delta i

steg 2.

Konsulter: Möjligheten med byggemenskaper väcker intresse i många led men vi har f.n. inte fler konsulter som vill in i projektet, men samtidigt har vi en god bredd och erfarenhet i befintliga projektparter som är konsulter i botten.

Akademi och forskningsinstitut: Chalmers deltar från start och arbetar vidare med att bygga upp förutsättningarna för följeforskning genom en doktorandtjänst kring byggemenskapsfrågor. RISE i Göteborg har en anställd som deltagit i våra WS och som ser stora möjligheter att utveckla och delta i det fortsatta arbetet.

Finans och kredit: Behovet av att utveckla och säkerställa finansieringsmodeller står inte i proportion till intresset från kreditmarknaden. Nyfikenhet och intresse finns än så länge bara från en aktör Ekobanken, vilket kan ses i jämförelse med hur den tyska marknaden har utvecklats, där Byggrupper ses som säkrare ur ett kreditgivningsperspektiv.

Lagstiftning: Boverket är inbjuden till och det finns en pågående kommunikation om deras deltagande i projektet.

7. Utkast avtal som reglerar immateriella rättigheter och säkerställer nyttiggörande

En utkast till avtal har tagits fram. Eftersom projektet har som uttalad målsättning att både göra kunskap om byggemenskaper och i processen användbara mallar allmänt och gratis tillgängliga är behovet av ett avtal som reglerar äganderätt, immateriella rättigheter, sekretess mm begränsat. Det är inte planerat att hantera information som behöver skyddas. I detta skede är avtalet standardbetonat och nära de rekommendationer som Vinnova gör. Innan avtalet kan undertecknas måste en avstämning göras med jurister inom de deltagande kommunerna, eftersom dessa har ett bredare regelverk att ta hänsyn till än de privata aktörerna.

8. Lärdomar och misslyckandeåtervinning

Som beskrivits inledningsvis är projektutfallet över förväntan och mycket har uppnåtts. En utmaning inför framtiden blir att hålla ihop konstellationen som består av ett drygt dussin parter spridda i landet. Att arbeta samskapande och molnbaserat (Dropbox, Dropbox Paper) har underlättat och kommer utvecklas vidare som samarbetsmetod. Videokonferens har också använts, men kräver bra uppkopplingar för att fungera tillfredsställande.

En utmaning har varit att engagera relevanta partners inom ekonomi och juridik. Det är symptomatiskt för situationen i Sverige, där kunskap om bygggemenskaper inte är spridd och marknaden domineras av kommersiella fastighetsutvecklingsmodeller. Det är positivt att kreditgivaren Ekobanken samt ekonomen Jens Albråten har deltagit i aktiviteter under Steg 1, men där är i dagsläget inte klart vilka aktörer inom ekonomi och juridik som kommer ingå som projektparter i Steg 2. Vi har sökt efter parter med lämplig kompetens, än så länge med begränsade framgångar då få har kunskap eller erfarenhet av idédrivna fastighetsutvecklingsmodeller. Samtidigt innebär den här luckan på marknaden en affärsmöjlighet, att en möjlighet att utveckla nya tjänster inom marknadsnischen idédrivet byggande har identifierats.

Vinnovaprocessens ekonomiska ramverk är nytt för många i projektet och det har funnits svårigheter att få parter ansvariga att ta till sig villkor och hur den ekonomiska redovisningen skall utföras. Konsulter missar att de inte skall ha "Risk och Vinst" med i ersättningen. För tjänstemän inom kommun och akademi är det en utmaning att deras ekonomiavdelningar står långt från det operativa arbetet.

9. Mätbara resultat och leverabler

- ▷ 59 % kvinnor och 41% män har deltagit aktivt i projektet
- ▷ 6 genomförda arbetsmöten inom projektledning och koordinatör (fysiska och per telefon)
- ▷ 2 genomförda workshopar med projektparter, parallellt i Stockholm/Göteborg 16/6 och 16/8
- ▷ 5 arbetsmöten med arbetsgruppen för Processbeskrivning
- ▷ 1 seminarium om Bygggemenskaper i Almedalen, inkl paneldiskussion
- ▷ 4 möten med nya intressenter (politiker, tjänstemän, kreditgivare, bygggrupp) i Almedalen
- ▷ Höstkonferens i Göteborg på Chalmers - presentation av projektet som helhet och lansering av utvecklad processbeskrivning
- ▷ Workshop om Affärsplan för Bygggemenskaper genomförd
- ▷ Workshop om Bygggruppen och Arkitekturprocessen genomförd
- ▷ Omniplan har deltagit i lotsutbildning för bygggrupper i Tyskland
- ▷ 2 nya kommuner arbetar aktivt med bygggemenskaper. Ytterligare 3 har visat intresse.
- ▷ 3 nya bygggrupper har anslutit till projektet inför steg 2
- ▷ Systemanalys har genomförts och resulterat i en Processbild
- ▷ Utkast till avtal inför Steg 2 har upprättats

10. Bilagor

- ▷ Läget i landet
- ▷ Rapport från aktiviteter i Almedalen
- ▷ Rapport från workshop om affärsplaner för byggemskaper
- ▷ Konferensprogram "Byggemskaper 2017" Göteborg
- ▷ Sammanfattning av utvecklingsarbete "Processbeskrivning för byggemskaper"



BYGGEMSKAPER 2017

Konferensprogram

Chalmers Conference Center Göteborg 26 september 2017

9:00 - 9:30	Registrering, morgonkaffe
9:30 - 9:45	Introduktion till dagen
	Tema: BYGGEMSKAPER KAN VARA SÅ OLIKA! Det är stor spännvidd på äggsämspunkter och utveckling av byggemskaper, mellan olika grupper men också från stad till stad.
9:45 - 10:00	Professor Geoffrey Londons rapport fr läget i Australien
10:00 - 11:00	Podiumsdiskussion med Gerd Kuhs or städer, hur det började, var de står nu
11:00 - 11:30	Vad kan vi i Sverige lära oss av detta? Sverige kan dra nytta av de erfarenhet
11:40 - 12:00	Bo- och byggemskaper i Skandinav
12:00 - 12:30	Tegnestuen Vandkunsten presenterar
12:30 - 13:30	LUNCH
	Tema: NYBÖRAR DET HÄRDA SVET!
13:30 - 14:00	DIVERCITY - Vinnovastöd för utveckling byggemskaper nås ta och hur den i
14:00 - 15:00	NORMALPROCESSEN - presentation a byggemskaper nås ta och hur den i Tina Karling och Erik Berg presenterar
15:00 - 15:30	KAFFE
15:30 - 16:45	Berättelser från svenska kommuner r Vad har hänt det senaste året? Vilka r Diskussion om vägvalen i de olika kom
	Projekttrev - några projekt som just i
16:45 - 17:00	AVSLUTNING



Diversity
Vinnova UDI Steg 1

RAPPORT ALMEDALEN

Seminarium. Hur kan byggemskaper stödja ett demokratiskt och socialt hållbart samhällsbyggande i hela Sverige?

Seminarier hölls på Söderfarty 12 måndagen den 3 juli i Visby.

I Almedalen 2017 arrangerade Föreningen för Byggemskaper ett seminarium. Panelen bestod av Nils Söderlund, Föreningen för Byggemskaper; Anders Lindholm, Exploateringsstrateg Region Gotland; Karin Nyquist, Passivhuscentrum Västra Götaland; Gordon Hahn, ordförande Coompanion Sverige och Fredrik von Platen, SPF. Seminarerna, tilläggs utbildande genererades på Boverket. Åsa Menoz var moderator för seminariet. Karin Kjellson från Föreningen för Byggemskaper inledde med att för publiken ge en introduktion om vad byggemskaper är.

Direkt efter introduktionen fick deltagarna via sina mobiler svara på frågan hur de känner inför byggemskaper via www.meni.com. Det visade sig att nästan 70% tyckte att det låter som en spännande fråga och en tredjedel kunde själva tänka sig att delta i en byggemskap. Drygt 20 personer svarade på frågan.

Karin Nyquist lyfte till en början från egen erfarenhet frågan om projektledning när man jobbar i projekt som är deltagarstyrda. Nils håller med om att projektledning är en nyckelfråga och nämner Mia Torpes roll som projektledare i byggemskapen Understenstugan. Nils nämner också Föreningen för byggemskapers tankar om att starta utbildning av projektledare, eller lotsar, som föreningen kallar dem.

Gordon trycker på inspiration, information och rådgivning när det gäller kooperativa lösningar som byggemskaper.



"Läget i landet" - Byggemskaper i Sverige hösten 2017

Intresset för byggemskaper har ökat kraftigt de senaste åren. Det märks på att antalet grupper har flerubblats, antalet kommersiella aktörer som arbetar inom läget har blivit långt fler och många kommuner har uttalat ett intresse för det som en del av sin samhällsutveckling. Däremot har utvecklingen av marknadsföring, juridisk kunskap, infrastruktur och finansiering för byggemskaper ännu inte lagt grunden för ett kommersiellt genomslag. Idag när enskilda exempel framgår, men marknadsnischen kräver utvecklingsarbete.

Byggemskaper i Sverige är en mångfald av yrtingar inom byggsektorn. Den omfattar allt från välutvecklade akademiska grupper som vill bostadsförhållanden för sig i städernas A-lagen till bostäder på landet eller grupper som bygger för alternativa livsstil

Det finns ett mycket stort intresse att bilda grupper och i de senaste åren. Idag finns minst ett femtiotal aktiva grupper som bygger för alternativa livsstil eller grupper lyckas också få markanvisningar och idag under byggnad och än fler under projektering. Lagna bostäder i byggskedet. Liksom många av projekten har i med ekologiskt och socialt byggande och gruppmedlemmarna, exempelvis i byggskedet. Men antalet intresserade till byggemskaper är få. Otydliga modeller för läser för finansinställning gör det svårt. Osäkerhet kring orsaker för deltagare under projektering, vilket ofta innebär aktörer som stöder grupper på olika sätt va regel har länge dominerat men även större aktörer rådgörna.

Kommunernas utveckling

Flera aktörer har länge dominerat byggsektorn och har haft svårt att få tillgång till markanvisningar. I takt med att intresset för mindre aktörer och några kommuner förändrat arbetssätt och skap utnämna delta. Det kan handla om att som Örebro om Göteborg ha tjänster som på deltid skapar tera fall, såsom i Linköping och Uppsala, säljs merare än högstbjudande. Flera kommuner h byggemskaper i Sverige genom att samman matchmaking-mässor, som i Göteborg 2015, redat intresset bland allmänheten vilket k

VÄGLEDNING FÖR GENOMFÖRANDE AV BYGGEMSKAPER I SVERIGE

BYGGEMSKAPSPROCESSEN
Beskrivning och förklaringar

VERSION: 1.0

