



YTTRANDE
2018-06-15

Näringsdepartementet
103 33 Stockholm

Betänkandet SOU 2017:108 Lån och garantier för fler bostäder

(dnr N2017/07857/BB)

Sammanfattning

Riksföreningen Kollektivhus NU instämmer i förslaget om ett startbidrag till byggemenskaper. Vi anser dock att bidraget också bör lämnas till ideella föreningar som bildats i syfte att gemensamt planera, låta bygga och flytta in i ett eller flera hus som upplåts med hyresrätt (bogemenskaper). En bred majoritet av de många startargrupper som finns runt om i Sverige vill inte ensamma ta byggaktörsansvaret utan vill samarbeta med ett bostadsföretag, ett konsultföretag eller liknande i genomförandet. Risken med att vara byggaktör upplevs ofta för stor för gruppen. De svårigheter och hinder grupper möter i den kommunala planeringsprocessen och vid finansieringen gör att många projekt har fått ge upp på vägen.

Dessa startargrupper står för ett värdefullt alternativ till det likrikade bostadsutbudet på marknaden, och de bidrar också med nya idéer om hur bostäder kan utformas med tanke på att resursanvändningen i boendet måste minskas kraftigt i framtiden. Många av startargrupperna består dessutom av seniorer som vill forma sitt egna framtida boende. Engagerade äldre som själva vill lösa sitt boende är en nyckelgrupp som kan bidra till bättre hälsa och levnadsvillkor bland de äldre liksom mindre belastning på vård- och omsorgssektorn. Framförallt Danmark har gjort många intressanta utredningar som lyfter fram startargrupper och bogemenskapers stora värde.

Kollektivhus Nu föreslår därför att utredningen kompletteras med erfarenheter från andra länder, bland andra Danmark, England och Tyskland om hur stat och kommuner kan stötta bygg- och bogemenskaper.

Kollektivhus Nu föreslår också att utredningen kompletteras med en sammanställning av de många intressanta alternativa finansieringslösningar för bostäder, som växer fram utanför Sverige. Dit hör Stiftung trias och Miethäusersyndikat i Tyskland, Community Land Trusts i Storbritannien och USA, det EU-stödda försöket med fyra Community Land Trusts i Bryssel, Lille, Ghent och London (SHICC) och andra former av crowdfunding och samfinansieringslösningar.

Majoriteten av alla gruppinitierade projekt är bogemenskaper

Runt om i Sverige finns nya bostadsprojekt som kommit till på initiativ av grupper som vill bo tillsammans i bogemenskaper. Hudiksvall, Trosa, Färjestaden, Borgholm, Kalmar, Karlskrona, Gerlesborg, Uppsala (ett flertal), Vaxholm, Göteborg (ett flertal), Stockholm och Umeå är några aktuella exempel.

De gruppinitierade projekten drivs av engagerade människor som har höga krav på boendekvalitet och idéer som skiljer sig från utformningen av det kommersiella utbudet av bostäder. Betoningen ligger på privata bostäder och gemensamma lokaler, samverkan och gemensamt ansvar, hänsyn till miljön och nya tekniska lösningar.

Startargrupperna lägger ned tid, engagemang och omsorg i arbetet med att driva sina idéer och vill bidra till ett rikare utbud av bostäder, ofta på platser där kommersiella aktörer inte vill engagera sig. De skapar kontakt och samverkan med lokala entreprenörer och mindre byggherrar eller med ortens allmännyttiga företag och kan fungera som inspiration för andra grupper.

Att bara ge startbidrag till ekonomiska föreningar och byggemenskaper med egen byggherreroll innebär en begränsning till ett mycket litet antal aktörer som vill och kan ta ett byggaktörsansvar. Det föreslagna bidraget måste istället utformas så att majoriteten av alla startargrupper kan dra nytta av detta, även de grupper som väljer att samarbeta med professionella aktörer.

Nya utvecklingstendenser som bör beaktas

Danmark är världsledande vad gäller bogemenskaper. Här finns också intressanta erfarenheter att ta vara på vad gäller bogemenskapers betydelse för äldres hälsa och välbefinnande, vad gäller hur bogemenskaper kan bidra till utvecklingen i mindre kommuner och på landsbygden och vilken roll bogemenskaper kan spela i den växande delningsekonomin.

Danmarks och världens två första bogemenskaper, Sættedammen och Jonstrup blev inflyttningsklara 1972. Sedan dess har minst 450 bogemenskaper byggts i Danmark, ca 150 för alla åldrar och omkring 300 för seniorer. En mindre del har kommit till som byggemenskaper, i första hand som ägar- eller andelsbostäder. Majoriteten är allmännyttiga eller "almena" bostäder med hyresrätt eller som kooperativ hyresrätt. Dessa är alltså inte byggemenskaper enligt det upphovsrättsskyddade svenska begreppet men har planerats, byggts och förvaltas med stort inflytande från de boende.

Erfarenheter från Danmark visar att sådana bofællesskaber (en grupp med enskilda bostäder och gemensamma lokaler som kök, allrum, matrum, gästrum, tvättstuga och lektrum mm som har kommit till på de boendes initiativ och där verksamheten drivs av de boende) har stora positiva effekter på hälsa och välbefinnande, inte

minst hos äldre. De är också möjliga att efterfråga för grupper utan eget kapital och med låga inkomster.

Detta framgår bland annat av en utredning från Realdania (bifogas) som visar hur nöjda äldre är med boendeformen, inte minst pensionärer med låga inkomster. Sedan det statliga danska stödet till information och upplysning om boendeformen togs bort cirka 2005 har dock byggandet av nya bofællesskaber sjunkit drastiskt trots att efterfrågan är fortsatt hög. Den danska utvecklingsfonden Realdania har därför beslutat att satsa på ett treårigt projekt 2016 – 2018 ”*Rum og fællesskaber for ældre*” inriktat på bofællesskaber med hyresrätt för seniorer med syfte att

1. Stimulere markedet gennem partnerskaber med private investorer
2. Stimulere markedet gennem partnerskaber med den almene boligsektor
3. Etablere et eksperimenterende eksempelbyggeri
4. Øge kendskab til og efterspørgsel på seniorbofællesskaber

Kollektivhus Nu efterlyser en motsvarande satsning i Sverige. Att hitta vägar att bygga bostäder och boendemiljöer dit äldre aktivt söker sig och kan trivas är en nyckelfråga när det gäller bostadssektorn och för kommunerna under överblickbar framtid (2060 eller så långt prognoserna för befolkningsutvecklingen sträcker sig).

Transport-, byggnads- och bostadsministeriet i Danmark har också nyligen publicerat två utredningar av stort intresse när det gäller bogenenskapernas roller i samhällsbyggandet. Den ena, ”*Fremtidens bofællesskaber. I funktionstømte bygninger i storbyen, provinsbyen og på landet*” visar på hur ett ökat samarbete med bofællesskaber kan bidra till utveckling av landsbygden och mindre orter liksom till att fylla outnyttjade tomma fastigheter med nytt innehåll. Syftet med skriften är att inspirera och komma med förslag till kommuner och startargrupper hur de kan arbeta för utveckling och omvandling av funktionstömmda fastigheter till framtidsinriktade bofællesskaber.

I Sverige är fastighetsbeståndet ganska välutnyttjat för tillfället, men situationen kan förändras snabbt. Varför inte ta fram en liknande vägledning i Sverige?

Det tredje danska initiativet är rapporten ”*Deleby. Bofællesskaber som drivkraft for regional udvikling.*” Projektet fokuserar bofællesskaber som ett medel att skapa dynamik och goda villkor i mindre städer. Projektet vill skapa debatt om hur ny gemenskapsinriktade boende- och verksamhetsformer kan utvecklas i mellan- stora städer och i områden som har utmaningar som avfolkning, nedläggningar av butiker och service med mera.

De danska initiativen är i linje med utredningens uppdrag att komma med förslag på andra åtgärder som kan underlätta finansiering på svagare marknader och för mindre aktörer.

I de danska rapporterna och i flera tyska delstater, bland annat Hamburg, finns intressanta exempel på hur kommunen kan agera för att främja bogemenskaper och därigenom ett okonventionellt och ofta förebildligt bostadsbyggande i samarbete med de boende själva. Kollektivhus Nu föreslår att utredningen kompletteras med en beskrivning av samarbetet mellan startargrupper och andra gruppinitiativ på kommunal nivå i andra länder liksom hur plan- och bygglagstiftningen har anpassats för att främja grupprojekt.

Kollektivhus Nu föreslår också att utredningen kompletteras med en sammanställning av de många intressanta *alternativa finansieringslösningar* för bostäder, som växer fram utanför Sverige. Dit hör Stiftung trias och Miethäusersyndikat i Tyskland, Community Land Trusts i Storbritannien och USA, det EU-stödda försöket med fyra Community Land Trusts i Bryssel, Lille, Ghent och London (SHICC) och andra former av crowdfunding och samfinansieringslösningar.

Detta yttrande har antagits på Kollektivhus NU:s styrelsemöte den 11 juni 2018.

För Kollektivhus Nu



Ulrika Egerö, ordförande