



FÖRUTSÄTTNINGAR FÖR BOGEMENSKAPER

FINANSIERAT AV:

FORMAS NATIONELLA FORSKNINGSPROGRAMMET FÖR HÅLLBART
SAMHÄLLSBYGGGANDE

Elisabeth Ahlinder och Anna Granath Hansson den 21 april 2023



Forum för Bostadsforskning Stockholm

- Främja ökad dialog och erfarenhetsutbyte mellan forskare och det övriga samhället
- Ett samverkansinitiativ mellan
 - Juridiska institutionen, SU
 - Kulturgeografiska institutionen, SU
 - Institutionen för Fastigheter och byggande, KTH
 - Nordregio
 - Fastighetsägarna Sverige, och
 - Sveriges Allmännyttan.

AGENDA

Presentation av forskningsprojektets upplägg och utgångspunkter



```
graph TD; A[Presentation av forskningsprojektets upplägg och utgångspunkter] --> B[Första resultat: den svenska kontexten]; B --> C[Planerade nästa steg i projektet]; C --> D[Publikfrågor och diskussion];
```

Första resultat: den svenska kontexten

Planerade nästa steg i projektet

Publikfrågor och diskussion

Varför så få? Hinder och lösningar?

"Boendegemenskaper", är ett samlingsbegrepp för initiativ baserade på självorganisering och kollektiva lösningar, ex. kooperativa boendeformer, byggemenskaper och co-housing

Vem är de till för?

Organisation, ekonomi och juridik som möjliggör?

- Litteraturoversikt utifrån svenska förutsättningar: Vad skulle behövas för att denna boendeform ska ta fart i Sverige?



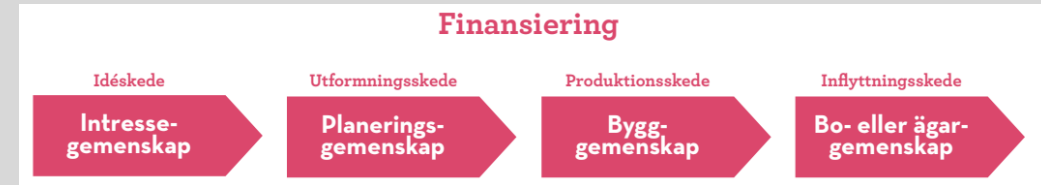
Potentiella effekter av boendegemenskaper:

Varför är de (inte) intressanta?

- Ger den boende inflytande
- Socialt hållbara boendeformer
- Hälsosamma och barnvänliga bostadsområden
- Energieffektiva bostäder
- Ekonomiskt mer åtkomliga bostäder
- Blandade bostadsprojekt
- Bidrag till en varierad stadsbyggnad
- Gentrifiering
- Livsstilsboende för några få

Utgångspunkter

- Att utveckla bostadsgemenskaper är ett komplext och tidskrävande samarbete mellan de framtida boende och med externa parter, t.ex. kommunen, finansiella institutioner och andra bostadsaktörer
- Att äga och förvalta fastigheter gemensamt passar inte alltid i de vanliga fastighetssystemen. Balansen i rättigheter och skyldigheter mellan boende och externa aktörer kan variera.



Bildkälla: companion.se/bygga-bo

- Komplexiteten och behovet av både finansiellt och socialt kapital kan leda till att bostadsformen blir en möjlighet för ett fåtal som i regel redan har tillgång till bostadsmarknaden.
- Skulle det kunna bli en lösning för fler? Vad behövs i så fall?



Bild: Ola Nylander
<https://www.gp.se/kultur/kultur/bygg-ett-hyreshus-med-dina-v%C3%A4nner-1.18912>



DEL 1
DEN SVENSKA
BAKGRUNDEN-

*VAD BEHÖVS
FÖR ATT
BREDDA
MÅLGRUPPEN?*

Boendegemenskapernas svenska historia

1930-70

- Initialt hyreslägenheter med hög grad av service (mat, tvätt, städ, förskola etc.)
- Frigöra kvinnan från det dagliga arbetet i hushållet, lönearbete utanför hemmet
- Anställd personal utför tjänsterna
- Intellectuell medelklass

1970-

- Gradvis avveckling av den tidigare modellen leder till självorganisering (Hässelby Familjehotell)
- Bygger på eget arbete och samarbete mellan de boende i olika grad
- De kommunala bostadsbolagen deltar på initiativ av boendegrupper (S+G)
- Blandade grupper men kärntrupp med stort socialt kapital
- Intresseorganisationen Kollektivhus NU

(bl.a. Vestbro 2014)

Nutidshistoria

2010-

- Föreningen för bygggemenskaper (2011)
- Egnahemsfabriken (2017) m.fl.
- Nya regler för kommunala bostadsbolag (2011)
- Kommersiella aktörer
- Co-housing
- Boverket kartläggning
- Startbidrag
- Forskning och utredningar
- Europeiska jämförelser
- Filantropisk stödorganisation (Fölster 2023), integration



För vem?

"En lösning för fler" - men vilka skulle realistiskt kunna engagera sig i en boendegemenskap? Vilka talas det om i dag?

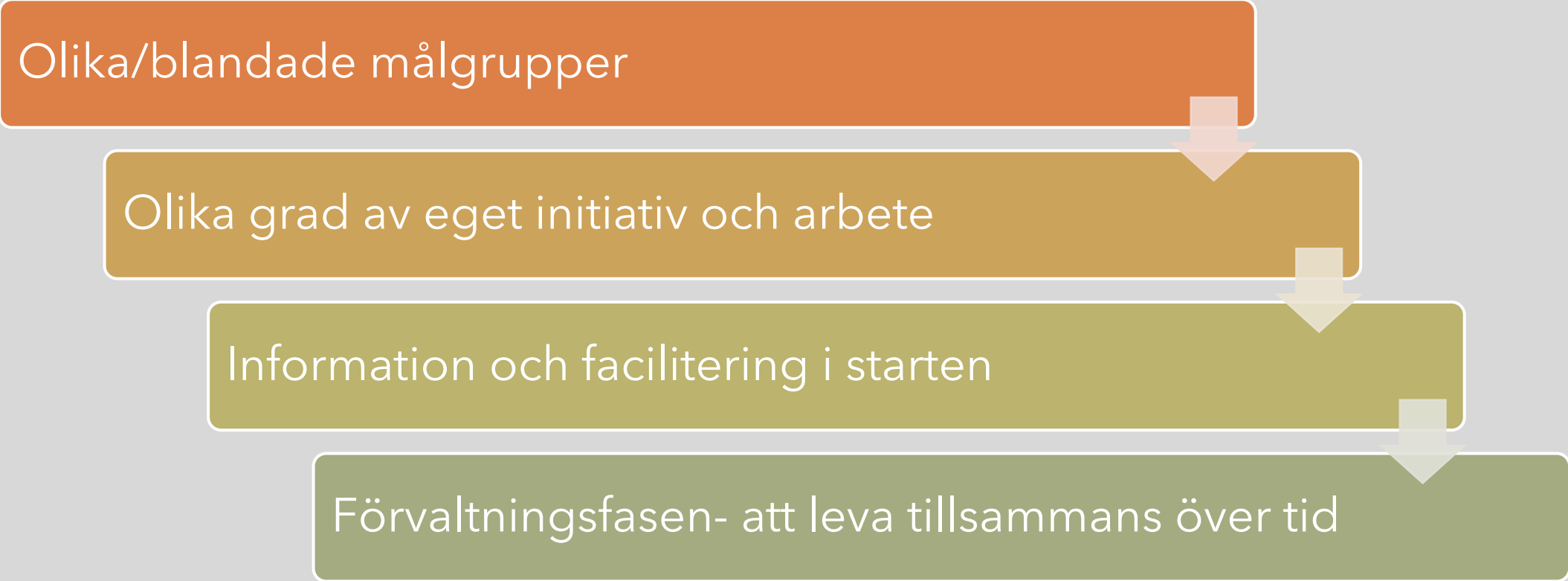
Vilka är "fler"?

- Unga
- Ensamstående föräldrar
- Ensamstående äldre
- Familjer med barn
- ?

FOKUSOMRÅDEN

BOENDEKOSTNAD I CENTRUM - INTE EN LÖSNING UTAN FLERA

Olika/blandade målgrupper



```
graph TD; A[Olika/blandade målgrupper] --> B[Olika grad av eget initiativ och arbete]; B --> C[Information och facilitering i starten]; C --> D[Förvaltningsfasen- att leva tillsammans över tid];
```

Olika grad av eget initiativ och arbete

Information och facilitering i starten

Förvaltningsfasen- att leva tillsammans över tid

Fokusområden att utforska vidare I

Olika/blandade målgrupper

- Bara nya målgrupper/
Blanda nya målgrupper med de nu vanliga ("ankarhyresgäster")/
Blanda en eller båda grupperna med grupper kommunen har ansvar för
- Hur mycket kan man styra?
- Olika erfarenheter att bygga på
- Val av modell för det gemensamma:
Olika servicegrad för olika grupper? Vad är realistiskt (ekonomiskt)?

Olika grad av eget initiativ och arbete i uppstarten

- Balansen inflytande - arbete - kostnad
- Att bygga nytt eller använda/bygga om en befintlig byggnad
- Att hyra eller äga fastigheten
- Potentiella fastighetsägare ger olika lösningar: allmännyttan, stiftelser, kommersiella projektutvecklare, (BRF, AB med begränsat vinstuttag, äganderätt)

Fokusområden att utforska vidare II

Information och facilitering (i starten)

- "Låga trösklar när det gäller tid och engagemang" ?
- Interesseorganisationernas roller
- Statens och kommunens roll
 - Myndighetsutövning, facilitering och finansiering
- Tillgång till befintliga byggnader (ombyggnad) jmf med förutsättningar för nyproduktion
 - tidsåtgång
 - olika externa partners involverade

Förvaltningsfasen- att leva tillsammans över tid

- Upplåtelseformer med olika grad av boendeinflytande samt investerings- och finansieringsbehov
- Inflytande och gemensamma beslut, tvistelösning
- Nya boende, urvalsmetoder
- Stabilitet/kontinuitet och förändringskapacitet när förutsättningarna ändras, inklusive hel eller delvis avveckling

DEL 2

Vilka lösningar hittar
vi i den europeiska
litteraturen?

Nästa steg: Intressanta observationer från den europeiska litteraturen

VILKA TYPER AV BOENDEGEMENSKAPER KAN BLI FRAMGÅNGSRIKA OCH HUR?

HUR KAN MAN BYGGA OCH UNDERLÄTTA NÖDVÄNDIGA RELATIONER TILL EXTERNA PARTER?

HUR KAN DE JURIDISKA ASPEKTERNA HANTERAS?

Tack för er uppmärksamhet!

Elisabeth Ahlinder

elisabeth.ahlinder@juridicum.su.se



Anna Granath Hansson

anna.granath.hansson@nordregio.org



Ett samarbete inom
FORUM FÖR BOSTADSFORSKNING STOCKHOLM