

”Det måste gå, vi tar inte ett nej för ett nej”

- När civilsamhället bygger bostäder på landsbygden

It has to work, we will not take no for an answer”

- when civil society builds housing in rural areas

Martina Staxäng



”Det måste gå, vi tar inte ett nej för ett nej”

- När civilsamhället går in och bygger bostäder på landsbygden

”It has to work, we will not take no for an answer”

- when civil society builds housing in rural areas

Martina Staxäng

Handledare: Patrik Cras, Sveriges lantbruksuniversitet, Institutionen för stad och land

Examinator: Yvonne Gunnarsdotter, Sveriges lantbruksuniversitet, Institutionen för stad och land

Omfattning: 30 hp

Nivå: Avancerad nivå, A1E

Kurstitel: Självständigt arbete i landsbygdsutveckling

Kurskod: EX0797

Kursansvarig institution: Institutionen för stad och land

Program/Utbildning: Agronomprogrammet - landsbygdsutveckling

Utgivningsort: Uppsala

Publiceringsår: 2019

Omslagsbild: Egnahemsfabriken på Tjörn. Fotograf Martina Staxäng

Upphovsrätt: Samtliga bilder i arbetet publiceras med tillstånd från upphovsrättsinnehavaren

Elektronisk publicering: <https://stud.epsilon.slu.se>

Nyckelord: bostadsbyggande, landsbygd, samhällsentreprenörskap, resurser, nätverk

Sveriges lantbruksuniversitet
Swedish University of Agricultural Sciences

Fakulteten för naturresurser och jordbruksvetenskap
Institutionen för stad och land

Sammanfattning

Alla behöver vi någonstans att bo. En stor majoritet av Sveriges kommuner uppger år 2018 att de har brist på bostäder och de bakomliggande orsakerna till detta kan variera. I landsbygdsområden och mindre orter är en vanlig anledning att det inte anses vara lönsamt att bygga nytt, även om det finns en efterfrågan. Därför saknas det intresse från kommersiella aktörer att ta sig an uppgiften. Syftet med denna uppsats är att undersöka hur några aktörer i civilsamhället har gått tillväga för att bygga nya bostäder där andra aktörer inte har funnit det lönsamt att göra så. Jag undersöker vad som har möjliggjort byggandet av bostäder för tre olika projekt med utgångspunkt i samhällsentreprenörskap, resurser och nätverk som teoretiska perspektiv för att sedan kunna analysera och förstå det insamlade materialet. Som huvudsaklig metod använder jag mig av semistrukturerade intervjuer med informanter från de olika projekten.

I uppsatsen konstateras att ett vanligt problem är att lyckas ordna med finansiering för att kunna bygga. Banker är ofta skeptiska till idén och det är svårt att få lån. Låga marknadsvärden på de blivande bostäderna kan vara en anledning till avslag. Tillgång till lämplig mark att bygga på kan vara ett annat problem. Likaså brist på tillit till bostadsprojekten, de saknar legitimitet i andras ögon. En av slutsatserna är att det är viktigt att ha rätt person på rätt plats för att projekten skall bli framgångsrika. Samhällsentreprenörskap handlar om samhällsengagemang kombinerat med ett entreprenöriellt handlande för att få saker att hända. Inom samhällsentreprenörskapslitteraturen så behöver inte företagsamhet främst syfta till ekonomisk vinning utan skapandet av exempelvis olika sociala värden kan vara målet. När ekonomiska resurser saknas så kan andra resurser vara betydelsefulla och till viss del kompensera för avsaknaden av finansiellt kapital. Att ha tillgång till rätt nätverk i projekten har också visat sig vara en viktig faktor för framgång.

Det börjar även diskuteras alltmer i olika sammanhang om nya alternativ för bostadsförsörjning, utöver de stora bostadsbolagen, och hur man kan underlätta för dessa alternativ. Det dyker upp nya modeller och organisationsformer för planering och genomförande för att åstadkomma nya bostäder. Byggemenskaper är en sådan organisationsform som skulle kunna göra det möjligt att få igång bostadsbyggande där kommersiella aktörer inte är intresserade. Detta gör det till en möjlig form för att bygga på landsbygden. Ett annat sätt som ett av projekten i denna uppsats använt sig av är i formen av ett lokalt utvecklingsbolag. Ytterligare andra exempel finns runt om i landet, att förstå vad det är som har möjliggjort deras byggande är viktigt för att få en fungerande bostadsförsörjning även på platser där det saknas marknadsinitiativ för att bygga bostäder till rimliga priser.

Nyckelord: *bostadsbyggande, landsbygd, samhällsentreprenörskap, resurser, nätverk*

Abstract

We all need somewhere to live. In 2018 a large majority of the Swedish municipalities stated that they have a shortage of housing and the underlying causes for this may vary. In rural areas and smaller towns, a common reason is that building new housing is not considered being profitable, even if there is a demand. Therefore, there is little to no interest from commercial actors to build new housing. The purpose of this essay is to investigate how actors in the civil society have done when building new housing in places where other actors have not found it profitable to do so. I will investigate what has enabled three different projects to succeed, using social entrepreneurship, resources and networks as theoretical perspectives for analysing my material. The method mainly used for collecting the material is semi-structured interviews with informants from the various projects.

In the essay it is stated that one common problem is to succeed in finding financing to be able to build. Banks are often sceptical of the idea and it is difficult to get loans. Low market values for future housing may be one reason for rejection. Access to appropriate land to build on might be another problem. Also, lack of confidence for the housing projects is common, they lack legitimacy in the eyes of others. One of the conclusions is that it is important to have the right person in the right position for a project to be successful. Within the social entrepreneurship literature, entrepreneurship does not necessarily have to aim for economic gain, but the creation of, for instance, different social values can be the goal. When financial resources are lacking, other resources can be important and to some extent compensate for the lack of financial capital. Having access to the right network in the projects has also proved to be an important factor for success.

There is a discussion going on in Sweden in various contexts about a need of new alternatives for housing supply, in addition to the large housing companies, and how to facilitate these alternatives. New models and organizational forms for planning and implementation are emerging. *Byggemenskaper* are one such an organizational form that could make it possible to start housing construction where commercial operators are not showing any interest. This makes it a possible form for building in the countryside. Other examples are found around the country, to understand what has made their building process possible is important to get a functioning housing supply even in places where there are no market initiatives to build affordable housing.

Keywords: *housing construction, rural areas, social entrepreneurship, resources, network*

Innehåll

Sammanfattning.....	1
Abstract.....	2
Inledning – om att ha någonstans att bo.....	4
Syfte och frågeställningar.....	6
Bakgrund.....	6
Bostadspolitik i Sverige under 1900-talet fram tills idag.....	7
Finns det andra möjligheter?	9
Metod och genomförande.....	10
Avgränsningar	11
Teori.....	12
Samhällsentreprenör och samhällsentreprenörskap	12
Resurser som möjliggörare.....	13
Nätverk.....	13
Tre olika sätt att bygga bostäder på	14
Kiladalens Utvecklingsbolag - Stavsjögården	14
Vägen till nya bostäder	15
Sociala dimensioner och samhällsvinster	16
Hogslätts vänboende	16
Vägen till ett vänboende.....	17
Att lyckas hitta finansiering när pengar saknas	18
Färdiga bostäder.....	19
Egnahemsfabriken	19
Att bygga sitt hus själv, eller tillsammans	20
Diskussion	21
Samhällsentreprenörskap, olika lösningar på ett gemensamt problem	21
Att finnas i rätt sammanhang och att dela med sig	23
De sociala nätverkens betydelse	23
Sociala dimensioner	24
Sociala aspekter inom bostadspolitiken och i praktiken.....	25
Finansiering och tillgängliga resurser	26
Betydelsen av tid.....	27
Avslutande ord.....	28
Källor och litteratur.....	31

Inledning – om att ha någonstans att bo

Det pratas mycket om bostäder i Sverige idag. Nästan varje dag denna höst när jag har slagit upp en av Sveriges största morgontidningar så har det gått att läsa om olika bostadsfrågor. Samma mönster återfinns i de flesta dagstidningar. Det skrivs om bostadsbrist, höga hyror och om hur byggnadstakten kan och måste öka. Det diskuteras bostadspolitik och om behov av reformer. Det rapporteras om hur priserna på bostadsmarknaden har börjat fluktuera till följd av bland annat ändrade amorteringskrav och hur det börjar bli svårare att få sålt nyproducerade lägenheter, trots att bristen fortfarande är stor. Produktionskostnaderna för bostäder har stigit kraftigt vilket avspeglas i både bostadspriser och hyror för nyproducerade hyreslägenheter.

Allt som oftast fokuseras det på Stockholm och Stockholms bostadsmarknad, det är lätt att få intrycket av att bostadsbrist främst är ett storstadsproblem. Men faktum är att det råder brist på bostäder i en majoritet av Sveriges kommuner. 243 av 290 kommuner uppger år 2018 att de har ett underskott på bostäder (Boverket 2018a). Denna bostadsbrist återfinns både i städer och landsbygder. Många av dessa kommuner har en bostadsmarknad som kan beskrivas som svag. Med en svag bostadsmarknad avses exempelvis platser som har en svag arbetsmarknad och vikande befolkningsunderlag, ofta kombinerat med en ökande andel äldre vilket lett till problem med bostadsförsörjningen över tid (Riksrevisionen 2014).

På en svag bostadsmarknad kan det finnas problem med ett överskott på bostäder samtidigt som det råder brist på bostäder. Det är när det befintliga beståndet av bostäder inte möter de behov som finns hos de som efterfrågar ett nytt boende som bostadsbrist uppkommer (Riksrevisionen 2014). På många platser finns det en efterfrågan på fler bostäder, men bostadspriserna i det befintliga bostadsbeståndet är så pass låga att det blir svårt att bygga nytt. Det lönar sig inte, ekonomiskt sett, och därför blir det svårt att hitta finansiering. Dessutom är betalningsviljan hos många av de grupper som är i behov av bostad låg av olika skäl. Bostadsbrist drabbar ofta de mest resurssvaga grupperna i samhället hårdast, exempelvis nyanlända, unga vuxna, ensamstående och pensionärer. Olika faser i livet ställer också olika krav på bostäderna. Att utbud och efterfrågan är numerärt i jämvikt i en kommun är i sig inte tillräckligt för att uppnå en välfungerande bostadsmarknad, utbudet behöver även svara mot de behov som finns (Tillväxtanalys 2012). Den växande familjen har många gånger andra behov än en ensamstående pensionär, likaså en tonåring på väg att flytta hemifrån och vill skaffa sig sitt första egna boende. Storlek, pris och läge är ofta betydelsefulla aspekter.

Indirekt så ligger det i alla medborgares intresse i en kommun med en svag bostadsmarknad att det finns en fungerande bostadsförsörjning som möter de behov som finns (Riksrevisionen 2014). Drar man det till sin spets så handlar det om att säkra skatteintäkter till kommunen (ibid.). På många platser runt om i landet pratas det om behovet att få igång en flyttkedja vilket skulle kunna bidra både till positiv lokal utveckling och till att nya invånare flyttar dit. En flyttkedja uppstår vanligtvis vid om- eller nybyggnation när de som flyttar in efterlämnar bostäder där någon annan kan flytta in. Det finns även en risk för att avfolkningstakten ökar ytterligare i kommuner med vikande befolkningsunderlag som en följd av att det saknas lämpliga bostäder på orten. Här kan bostäder anpassade för äldre människor spela en viktig roll eftersom denna målgrupp inte sällan bor i stora hus som exempelvis passat bättre för en barnfamilj.

Anledningarna till bostadsunderskotten varierar. Idag har bostadsbyggandet i Sverige till stor del överlämnats till marknaden. Saknas det marknadsincitament för att bygga så byggs det heller ingenting. Det geografiska läget är ett exempel på vad som påverkar marknadsvärdet, vissa områden är mer attraktiva än andra. Men även där det inte är ekonomiskt lönsamt att bygga kan det finnas behov av nya bostäder, problemet är då att det saknas marknadsincitament för att bygga. Produktionskostnaderna är för höga i förhållande till det blivande värdet på bostaden och det blir därför svårt att få finansiering för nyproduktion av bostäder. På andra platser kan bostadspriserna på grund av stor efterfrågan istället bli så pass höga att många människor saknar ekonomisk möjlighet att förvärva en bostad där. Ett exempel på detta är längs attraktiva kustområden där många permanentbostäder omvandlas till fritidshus (Marjavaara & Müller 2007). Då behövs det nya alternativ för att bygga bostäder, bostäder som är möjliga att förvärva även för dem utan stora plånböcker och bostäder som är möjliga att bygga även där marknaden inte finner det lönsamt. När kommersiella aktörer inte finner det ekonomiskt meningsfullt att bygga så behövs det andra aktörer som kan göra det istället. Aktörer som inte har ekonomisk vinst som mål och huvudsaklig drivkraft. Här skulle till exempel samhällsentreprenörskap, där andra drivkrafter än ekonomisk vinst är det centrala, kunna vara en möjlig del av lösningen. På ett flertal platser runt om i Sverige så har människor i civilsamhället gått samman och organiserat sig för att själva försöka ordna fram nya bostäder. Hur några av dessa alternativ kan se ut och vad det är som gör att de lyckas kommer jag att undersöka närmare i denna uppsats. För att försöka förstå vad det är som har lett till framgång så använder jag mig av bland annat samhällsentreprenörskapsteori som ett ramverk för att tolka resultatet.

Att det finns ett behov av att bygga fler bostäder och att det är en fråga som diskuteras på många håll har jag fått erfara under detta arbetes gång. Bland annat finns det ett flertal pågående eller avslutade Leader-projekt runt om i landet som handlar om bostadsbyggande i olika former och riksorganisationen *Hela Sverige ska Leva* har det som en av sina prioriterade frågor. Under en Bogemenskapskonferens jag har deltagit i diskuterades det om allt från ekobyar till byggemenskaper, Tiny Houses, kollektiv och olika alternativa finansieringslösningar för detta. Det diskuterades om nya sätt att organisera sig för att kunna få det boende man vill ha. Min bedömning om att behovet är stort bekräftas också under mina intervjuer. Några av informanterna har åkt land och rike runt och berättat om sina projekt. De berättar att de överallt får höra att det behövs byggas nytt men också att det är svårt att göra just det. Frågan har även diskuterats på årets landsbygdsriksdag¹ och den parlamentariska landsbygdskommittén skriver om behovet av bostäder och utmaningarna som finns i sitt slutbetänkande för Sveriges landsbygder – en sammanhållen politik (SOU 2017:1). Frågor om hur vi kan få till ett bostadsbyggande på landsbygden är alltså i högsta grad ett aktuellt ämnesområde.

¹ Landsbygdsriksdagen är en av Europas största mötesplatser för lokal utveckling och landsbygdsfrågor. Landsbygdsriksdagen arrangeras av organisationen Hela Sverige ska Leva och hålls en gång varannat år.

Syfte och frågeställningar

Att det finns tillgång till attraktiva bostäder på landsbygden är en betydelsefull faktor för att kunna utveckla och bibehålla livskraftiga landsbygder (SOU 2017:1) För landsbygdsområden kan bostadsbrist innebära flera möjliga problem. Det finns risk för att den lokala utvecklingen hålls tillbaka, det kan exempelvis vara svårt för lokala företag att rekrytera personal vilket påverkar den lokala arbetsmarknaden negativt. För unga som skall flytta hemifrån saknas det bostäder att flytta till och potentiella inflyttare till orten får söka sig någon annanstans vilket innebär att bland annat eventuella skatteintäkter och serviceunderlag går om intet.

Mitt syfte med detta examensarbete inom ämnesområdet landsbygdsutveckling är att undersöka hur bostadsbyggande som är initierat och genomfört av civilsamhället fungerar. Jag kommer att fokusera på hur de har gått tillväga och vilka faktorer som bidragit till en framgångsrik byggprocess, likaså vilka hinder och svårigheter de har upplevt och hur de kommit runt dem. Detta genom att kartlägga ett urval av projekt som har mynnat ut i färdiga bostäder eller där planerings- och byggnadsprocessen är igång. För att undersöka detta har följande tre frågeställningar formulerats;

- Vilka typer av utmaningar för bostadsbyggande på landsbygden behöver civilsamhället hantera när de vill bygga nya bostäder?

- Hur kan lösningar för att möta utmaningarna för bostadsbyggande på landsbygden initierat av civilsamhället se ut?

- Hur kan samhällsentreprenörskap vara användbart för att bygga bostäder på platser där marknadsincitament för att bygga saknas?

Bakgrund

Att det råder brist på bostäder och att takten för nyproduktion under en lång tid har varit och fortfarande är relativt låg är problematiskt ur flera aspekter. För Sveriges landsbygder riskerar bostadsbrist att bli till ett dolt utvecklingshinder som håller tillbaka den lokala utvecklingen och bromsar tillväxtpotentialerna (Boverket 2007). Exempelvis kan det uppstå svårigheter för lokala företag att rekrytera arbetskraft eftersom det är svårt för den arbetssökande att få tag på en ledig bostad i närheten. På så sätt hämmas den lokala arbetsmarknaden och näringslivet (SCB 2012, SOU 2017:1).

Brist på bostäder, framförallt hyresrätter, minskar människors rörlighet (SCB 2012). Bland många äldre så finns det en efterfrågan av bostäder som är anpassade efter deras behov. Det kan bland annat handla om bostadens tillgänglighet, storlek och skötselbehov. Men på många platser saknas sådana bostäder eller upplevs vara för dyra att bo i. Många äldre äger sina egna boenden och bor billigt eftersom lån och dylikt är avbetalda och värdet på deras fastighet dessutom kan ha ökat rejält sedan då de en gång skaffade den. Det upplevs därför som för dyrt att flytta och de väljer att bo kvar, trots att det nuvarande boendet inte längre är optimalt. Höga kostnader och dåligt utbud skapar en så kallad inlåsningsseffekt (Boverket 2015).

Det är även så att äldre villaägare inte alltid vill flytta till ett bekvämare boende om det innebär att behöva lämna ett sammanhang. Man känner trygghet i bygden och med grannarna, och finns det då inget anpassat boende i bygden så väljer man att bo kvar i nuvarande bostad

även om det inte längre upplevs vara optimalt (SOU 2015:85; Abramsson, Cedersund & Hagberg 2018). Det sociala sammanhanget ger en trygghet som värderas högt. Hade de istället haft möjlighet att flytta till ett bättre anpassat boende i närområdet så hade det möjliggjort en flyttningskedja där exempelvis en barnfamilj kunnat flytta in i det hus som efterlämnas. Detta ger i sin tur en positiv effekt för både den egna bygden och kommunen genom nya skatteintäkter och serviceunderlag. Bostäder i sig leder inte till tillväxt, men kan vara en nödvändig förutsättning för att tillväxt skall kunna ske (Tillväxtanalys 2012). Detta är ett problem som lyfts fram och diskuteras från flera olika håll. Rapporter från bland annat Sveriges Kommuner och Landsting, Boverket och Tillväxtanalys uppmärksammar problemet (Sveriges Kommuner och Landsting 2007; Boverket 2007; Tillväxtanalys 2012). Även i slutbetänkandet från den parlamentariska landsbygdskommittén finns landsbygdernas bostadsproblematik med och även där uttrycks det som ett hinder för lokal utveckling (SOU 2017:1). Regeringen har därför gett Boverket i uppdrag att ta fram kostnadseffektiva förslag för statliga åtgärder som skall underlätta finansiering av nya och ombyggda bostäder på landsbygden (Regeringen 2018). Det gäller för både flerfamiljsbostäder och egnahem och skall vara färdigt för slutredovisning i mars 2019.

Bostadspolitik i Sverige under 1900-talet fram tills idag

Här nedan följer en kort översikt över den bostadspolitik som har förts i Sverige sedan i början av 1900-talet, vilket syftar till att ge en bakgrundsförståelse till varför bostadssituationen har utvecklats till att se ut som den gör idag.

Bostadsfrågan blev en politisk fråga i Sverige kring sekelskiftet 1900 och under de följande decennierna så handlade det mest om tillfälliga lösningar på akuta problem (Bengtsson 2013). Att bostäder blev en politisk fråga var ett resultat av olika organiserade rörelser som hade sin bakgrund i problemen med de stora befolkningsomflyttningar som skedde under denna tid (ibid.). Exempelvis ville Egnahemsrörelsen under denna tid höja standarden på bostäderna på landsbygden för att få stopp på utflyttningen från densamma, inte minst ville man få ett slut på emigrationen till Amerika (Bengtsson 2013; Boverket 2007). 1904 infördes därför statliga lån till egnahem på landsbygden (Bengtsson 2013). Under de första decennierna under 1900-talet så var dock politiken kring bostäder inte ett eget område utan en del av jordbrukspolitiken respektive socialpolitiken beroende på vilka frågor det handlade om (Boverket 2007). Egnahemsrörelsen till exempel handlade främst om bostäder på landsbygd och hamnade därför under Jordbruksdepartementet (ibid.).

Det var först under 1940-talet som det introducerades några mer sammanhängande statliga program för bostadsförsörjningen (Bengtsson 2013). Under andra halvan av 1940-talet fattades en rad olika politiska beslut som har haft stor påverkan på hur svensk bostadspolitik kommit att utformas sedan dess (Bengtsson 2013, Boverket 2007). En generell bostadspolitik tog form med fokus på ”goda bostäder för alla”. Med generell menas här att bostadspolitiken vänder sig till stort sett hela bostadsmarknaden och alla medborgare, vilket skiljer sig från en selektiv bostadspolitik som främst inriktar sig på särskilt utsatta grupper i samhället (Bengtsson 2001; Bengtsson 2013). Man beslutade om ett sammanhållet system för bostadsfinansiering och de allmännyttiga bostadsbolagen, även kallad allmännyttan, fick en tydligt definierad roll (Bengtsson 2013). Samtidigt fick kommunerna fick central roll för bostadsförsörjningen, de fick en skyldighet att ordna så att det finns boende för dess medborgare. De fick dessutom ett utökat ansvar för att planera markanvändningen i

kommunerna (Bengtsson 2013). Det rådde en politisk enighet om att bostadsstandarden i Sverige behövde förbättras och att hyrorna skulle hållas nere (ibid.).

Den bostadspolitik som formades under andra halvan av 1940-talet kom att i stora drag vara ända in på 1970-talet och delar av den kvarstod ännu längre än så (Bengtsson 2013). De allmännyttiga bostadsföretagen fick under dessa decennier en allt större andel av landets totala bostadsbestånd, riktade stöd i form av bostadsbidrag blev ett permanent inslag och statlig utlåning var det huvudsakliga verktyget för bostadspolitiken på statlig nivå (ibid.). Trots att det byggdes en hel del från slutet av 1940-talet fram till 1960-talet så ökade både bostadsbristen och bostadsköerna. Arbetskraftsinvandring och urbanisering bidrog till en allt större efterfrågan på bostäder i städerna. För att få bukt på detta antogs år 1965 miljonprogrammet av Sveriges riksdag vilket innebar att en miljon bostäder skulle byggas under en period på tio år (Bengtsson 2013). Storskalighet blev ett kännetecken och bostadssektorn blev mer professioniserad (ibid.). Efter att miljonprogrammet genomförts uppstod det på flera håll ett överskott på bostäder istället för den tidigare bostadsbristen. Det politiska fokuset började allmer riktas mot förvaltningsfrågor istället för på bostadsbyggande. Denna förvaltningsfas fortsatte fram till början av 1990-talet (Bengtsson 2013).

Under 1990-talet avreglerades successivt den svenska bostadspolitiken (Turner 2001). Sverige kan sägas ha gått från en ytterlighet till en annan, från att vara hårt reglerat och subventionerat till att bli avreglerat och med fokus på marknadslösningar (Lind & Lundström 2007). Det statliga systemet för bostadsfinansiering avvecklades (Bengtsson 2001). Det har successivt blivit alltmer självklart att det är marknadens villkor som skall gälla vid både finansiering, byggande och handel av fastigheter och att det är den konkurrens som uppstår mellan aktörerna som skall skapa lösningar som är kostnadseffektiva (Tillväxtanalys 2012). Detta har också lett till att kommunala allmännyttiga bolag tenderat att agera alltmer affärsmässigt (Lind 2001). En annan orsak till detta är att under tidigt 2000-tal så granskade EU-kommissionen huruvida kommunala bostadsbolag i Sverige fick otillåtna statliga stöd som bröt mot EU:s stadsstödsregler eller inte (Hettne & Nyberg 2018). Dessa stadsstödsregler syftar till att skapa konkurrens på den inre marknaden vilket anses leda till innovation, lägre priser och högre kvalitet (ibid.). Att snedvrida konkurrensen och ge stöd till enbart vissa aktörer på en fri marknad är därför inte tillåtet. Sedan år 2011 behöver därför även allmännyttiga bostadsbolag drivas enligt affärsmässiga principer (SOU 2015:58). Det finns krav på att deras fastighetsinvesteringar skall ge en rimlig avkastning och att de risker som tas står i proportion till denna avkastning (Mattsson-Linnala 2013). Utmaningen för allmännyttiga bostadsföretag är därför att lyckas pressa kostnaderna för nybyggnation tillräckligt mycket för att kunna hålla nere boendekostnaderna (ibid.).

Allmännyttan får heller inga lån för bostadsbyggande om det hus som byggs får ett marknadsvärde som är densamma som, eller lägre än, byggkostnaden (SABO uå). Detta bidrar till att det är svårt att bygga nytt på platser där marknadspriserna på hus är låga. Sverige är dessutom ett relativt dyrt land att bygga i. Enligt Mattsson-Linnala har EU:s statistikbyrå, Eurostat, kommit fram till att det är det kring 30 % dyrare att bygga här än i grannlandet Finland (2013). Det finns flera orsaker till de höga byggkostnaderna, en generellt hög boendestandard, högre priser på byggmaterial men också relativt låg konkurrens inom byggbranschen jämfört med andra länder är några bakomliggande orsaker som brukar nämnas.

Boverket genomför varje år en undersökning bland alla Sveriges kommuner över läget på bostadsmarknaden (Lind 2001). Som det nämndes i inledningen så är det 243 av 290 kommuner som i år uppger att de har bostadsbrist. I sammanhanget skall också nämnas att det går att urskilja ett mönster där överskottet minskar vid högkonjunktur och ökar igen vid lågkonjunktur (Lind 2001). Vid lågkonjunkturen under 1990-talet revs många hyreslägenheter i Sverige då det inte gick att hitta hyresgäster (ibid.). Den bostadsbrist som en del kommuner uppger kan också bottna i att man har brist på en viss sorts bostäder som efterfrågas, men samtidigt ha ett överskott av bostäder som det inte finns ett behov av (Boverket 2015).

Kommunernas bostadsförsörjningsansvar innebär bland annat att varje kommun ansvarar för att analysera och bedöma vilka behov av bostäder som finns och kommer att finnas framöver (Riksrevisionen 2014). De ansvarar också över att se till att nödvändiga åtgärder för att möjliggöra en god bostadsförsörjning förbereds och genomförs. Det faktiska byggandet ligger dock på marknadens aktörer, på byggindustri, kommunala och privata bostadsföretag (Riksrevisionen 2014).

Finns det andra möjligheter?

Det måste dock inte vara stora kommersiella aktörer som bygger bostäder, det finns även andra vägar att gå. Att bygga kooperativt gjordes i en relativt stor omfattning mellan 1930 och 1950 (Atlestam et al. 2015). När kommunerna sedan fick större ansvar för bostadsbyggandet och allmännyttiga bostadsbolag blev allt vanligare minskade det kooperativa byggandet (ibid.). Några alternativ idag kan vara självbyggeri, att gå samman i en byggemenskap eller att äga kooperativt. Det förs diskussioner i olika sammanhang om att dessa alternativ men också om att ytterligare nya former behövs för att säkra både bostadsförsörjningen och en mångfald av bostäder. Det behövs människor som kan och vågar tänka nytt och annorlunda. I denna uppsats kommer jag att titta närmare på hur civilsamhället kan gå tillväga för att bygga bostäder. Benämningen civilsamhälle är ett samlingsbegrepp för många olika aktörer och aktiviteter som har gemensamt att de är skilda från stat, marknad och det egna hushållet (Linde & Scaramuzzino 2017). Människor går frivilligt samman och engagerar sig tillsammans för ett gemensamt intresse eller behov, denna organisering inkluderar både resurser och handlande (ibid.). Tittar man i backspeglarna så har civilsamhället i Sverige spelat en viktig roll för hur samhället har utvecklats och formats (Harding 2012). Civilsamhället dyker ofta upp som en tänkbar aktör i debatter och diskussioner som rör olika sociala frågor (Linde & Scaramuzzino 2017). I frågor där det offentliga inte kan eller vill ta ett ansvar.

Byggemenskaper är ett begrepp som har diskuterats alltmer på senare år i olika sammanhang gällande bostadsbyggande. Inte minst diskuteras det som ett möjligt alternativ för lokala initiativ från civilsamhället att åstadkomma bostäder på platser där det inte byggs på marknadens initiativ (Boverket 2018b). En byggemenskap definieras enligt Föreningen för Byggemenskaper som "En grupp människor som utifrån sina egna ambitioner tillsammans planerar, låter bygga och använder en byggnad". Begreppet är numera varumärkesskyddat av föreningen för att undvika att begreppet kommersialiseras (Boverket 2018b). En byggemenskap är sin egen byggherre utan iblandning av något bostadsföretag. I en del av Sveriges kommuner finns det uttalade ambitioner om att en viss andel av all nyproduktion skall ske i form av olika byggemenskaper. Än så länge är det dock en tämligen obeprövad metod i Sverige, men desto vanligare i bland annat Tyskland. Boverket har nyligen publicerat en rapport om byggemenskaper och ett av projekten i denna uppsats gick samman som en sådan för att bygga sina lägenheter.

Metod och genomförande

Denna uppsats har en kvalitativ utgångspunkt och bygger på semistrukturerade intervjuer med några nyckelinformanter från varje projekt. Informanterna har varit delaktiga i hela eller stora delar av processen med bostadsbyggande, i flera fall har de också varit med och initierat själva idén till projektet. Med semistrukturerade intervjuer menas att intervjuerna baserats på ett antal på förhand förberedda frågor, men att det också har funnits utrymme för att anpassa frågorna beroende på vilken riktning samtalet tagit (Teorell & Svensson 2013). Vissa av intervjuerna har genomförts på en plats som informanterna valt och där jag träffat dem personligen, andra har gjorts över telefon av praktiska skäl. Alla intervjuer har spelats in och sedan transkriberats. Detta för att försöka skapa ett bättre flyt i samtalet som inte hindras av att jag skall försöka hinna med att skriva ner svaren. Dessutom ger det en möjlighet att återgå till intervjuerna i efterhand och höra den exakta ordangivelsen. Innan intervjuerna genomfördes utformade jag en intervjuguide som sedan legat till grund för alla intervjuer, men det har också funnits utrymme för att följa upp med ytterligare frågor beroende på vad som kommer fram i intervjuerna (Fägerborg 2011). Detta för att försöka få en större förståelse för vad som är unikt och viktigt för varje projekt. Jag har också valt att besöka alla tre projekt på plats vilket gett mig ett tillfälle att få en bättre bild av projekten och i praktiken se och uppleva olika saker som informanterna talat om under intervjuerna.

Jag har strävat efter att uppnå reliabilitet och validitet i min uppsats, det vill säga uppnå trovärdighet och tillförlitlighet gällande mitt material och de slutsatser som dras. Går resultatet att upprepa av någon annan vid ett annat tillfälle? För kvalitativa studier som bygger på intervjuer så kan det vara svårt att upprepa en exakt materialinsamling vid ett senare tillfälle (Öhlander 2011). Att få till samma riktningar på samtalet trots att samma frågor används som utgångspunkt är svårt. Det kan exempelvis ha tillkommit erfarenheter och kunskaper hos informanten i efterhand som gör att svaren skiljer sig något åt. Den kontext som jag samlat in mina svar under kanske inte heller är densamma i ett senare skede. Genom att följa mitt syfte och fokusera på mina frågeställningar så har jag försökt nå så hög grad av tillförlitlighet som möjligt och att det insamlade materialet ger en rättvisande bild av vad mitt syfte är att undersöka. Det är mitt ansvar att spegla det mina informanter har berättat på ett så korrekt sätt som möjligt.

Vid ett tillfälle så upptäckte jag direkt efter avslutandet av en telefonintervju att vissa delar av samtalet inte blev inspelat som det var tänkt på grund av tekniska problem med inspelningsfunktionen. I detta fall fick jag anteckna fritt ur minnet direkt efter intervjun med stöd av de minnesanteckningar jag fört under samtalet. Jag fick också möjligheten att komplettera intervjun vid ett senare tillfälle då jag besökte projektet på plats samt att jag har lyssnat på ett föredrag om projektet vid en konferens. Med hjälp av projektets hemsida har jag även kunnat dubbelkolla en del detaljer och jag har på dessa sätt försökt kompensera för den förlorade inspelningen.

För att hitta lämpliga projekt och informanter inledde jag med att söka brett efter olika bostadsprojekt i hela Sverige med inriktning på landsbygdsområden. Jag har letat efter exempel hos olika Leader-områden, via olika länsavdelningar för organisationen Hela Sverige ska leva och Landsbygdsnätverket. Jag har också tittat efter exempel på olika byggemenskaper på hemsidan för Föreningen Byggemenskaper och identifierat vilka som byggts i landsbygdsområden. Utöver detta har jag gjort sökningar i olika databaser för att se

vad olika lokaltidningar har skrivit om som rör bostadsbyggande. Detta gav mig ett drygt tiotal olika uppslag att titta närmare på. Vissa av dessa projekt visade sig vara lagda på is eller fortfarande i början av planeringsstadiet, andra har jag inte lyckats komma i kontakt med trots upprepade försök. Till sist föll urvalet på tre olika projekt som var villiga att låta sig intervjuas, det är dessa tre projekt som ligger till grund för mitt empiriska material i denna uppsats. Dessa tre projekt har dessutom haft tre olika tillvägagångssätt för att åstadkomma ett mål som de har haft gemensamt, att lyckas bygga nya bostäder med låga bygg- och boendekostnader. Förutom intervjuer så har jag dessutom tagit del av annat skriftligt material gällande de tre projekten så som föreningsstadgar, material publicerat på hemsidor och sociala medier, nyhetsartiklar och eget publicerat material för att få ytterligare en inblick i hur processen framåt har sett ut.

Utöver de tre olika projekten så har jag deltagit i en Bogemenskapskonferens som anordnades under Framtidsveckan i Göteborg i oktober 2018. Temat var ”Att bygga, bo och leva tillsammans” och arrangerades av bland annat Studieförbundet. Under denna dag fick jag ta del i olika föreläsningar, workshops och diskussioner om hur man kan bygga bostäder tillsammans. Mycket av det som diskuterades är relevant för denna uppsats på en mer övergripande nivå. Här fick jag både delta i olika workshops på temat och möjlighet att observera vilka diskussioner som förs och vilka frågor som kommer upp. Två av de projekt som jag har intervjuat inför denna uppsats var dessutom med och presenterade sina projekt under denna dag, vilket gav mig ytterligare ett tillfälle att höra dem återge vad de har åstadkommit och hur de gått till väga. Det gav även mig chansen att höra dem svara på frågor om deras projekt ställda från publiken, frågor som jag själv inte ställt eller kommit att tänka på under mina intervjuer. I några fall så ledde dessa frågor vidare till diskussioner i publiken vilket gav nya perspektiv.

Jag har också suttit med och observerat vid en föreläsning med temat ”Självbyggarens berättelser” samt varit med och observerat vid en träff för den byggcirkel som har startats upp och hålls inom projektet för Egnahemsfabriken. Denna byggcirkel består av deltagare som är i färd med att planera och bygga sina egna bostäder. Vid det tillfälle jag deltog befann de sig fortfarande i förberedelsefasen och funderade med hjälp av en av projektledarna kring hur de vill att deras framtida hus skall vara utformade.

Förutom de intervjuer, observationer och det skriftligt material som ligger till grund för mitt empiriska material så har jag även genomfört en litteraturgenomgång kring vad som finns publicerat om bostadsbyggande och bostadsbrist på landsbygderna i Sverige för att få en överblick av fältet. Jag har också läst in mig på de begrepp som jag valt att använda för att teoretisera och diskutera mitt material.

Avgränsningar

Fokus i denna uppsats ligger på hur andra aktörer än etablerade byggbolag kan gå tillväga för att bygga bostäder på platser där det finns ett behov men saknas ekonomiska incitament för att göra så. En avgränsning inom detta som har gjorts är att jag har valt att fokusera på hur civilsamhället kan gå samman och gemensamt finna lösningar som möjliggör bostadsbyggande. Det finns flera exempel på lokala byggherrar och enskilda privatpersoner som väljer att bygga i områden som inte är särskilt attraktiva ur ett marknadsperspektiv. Dessa har jag valt att exkludera i mitt urval.

En annan avgränsning i denna uppsats är att titta närmare på projekt som har byggt nya bostäder från grunden. Det finns ett flertal projekt runt om i landet som har eller är mitt i processen att bygga om befintliga byggnader till exempelvis hyreslägenheter. Dessa projekt är inte heller inkluderade i mitt urval eftersom jag behövde begränsa antalet möjliga projekt att gå vidare med.

Ingen geografisk avgränsning har gjorts i denna uppsats bortsett från att det handlar om en svensk kontext. Däremot skall projekten finnas i områden som kan betraktas som landsbygd. Att definiera vad som är landsbygdsområden och inte är en utmaning, en enhetlig och allmängiltig definition saknas. Jordbruksverket delar in Sveriges kommuner i fyra olika regiontyper, enligt deras definition ligger två av de tre projekt i denna uppsats i kommuner som tillhör indelningen landsbygd (2015). Enligt deras definition räknas Tjörns kommun med dess närhet till Göteborg till storstadsområde. Använder man sig istället av Tillväxtanalys landsbygdsindelning så föreslås istället Tjörn vara en landsbygdskommun nära en större stad (2014). Alla tre projekt i denna uppsats är placerade utanför sina respektive kommuners centralorter och nämner själva vid olika tillfällen att de befinner sig i en landsbygdskontext vilket gör att jag finner dem relevanta som informanter i denna uppsats.

Teori

Denna uppsats handlar om att försöka förstå vilka processer som omger bostadsbyggande som initieras av civilsamhället. Hur har de gått tillväga, vilka hinder har de stött på längs vägen och vad har bidragit till att möjliggöra så att de ändå kan bygga? Ett sätt att se på dessa processer är att se dem som samhällsentreprenörskapsprocesser, där nätverk och resurser är två viktiga beståndsdelar. Under intervjuerna har några återkommande teman varit att de bygger för att tillfredsställa ett behov som de upplever finns i sitt lokalsamhälle och att det finns sociala och samhällseliga värden i det de gör. Nätverk och kontakter nämns som betydelsefulla och att det är viktigt att ta tillvara på de resurser som finns inom projektet. Därför har jag valt att använda mig av begreppen samhällsentreprenörskap, nätverk och resurser som teoretiska perspektiv för att kunna analysera och förstå mitt insamlade material.

Samhällsentreprenör och samhällsentreprenörskap

Samhällsentreprenörskap är ett relativt nytt begrepp om än inte nytt som fenomen och en enhetlig definition är svår att finna (Johannisson et al. 2009; von Friedrichs et al. 2014). Utgångspunkten för samhällsentreprenörskap är att företagsamhet inte bara syftar till ekonomisk vinning utan att företagande och företagsamhet även kan inbegripa sociala, humana och kulturella värden (von Friedrichs et al. 2014) Det finns en social utgångspunkt i samhällsentreprenörskapet (Austin et al. 2006). Eller lite annorlunda uttryckt, där den mer traditionella entreprenören tänker marknad så tänker samhällsentreprenören snarare i termer av behov (Bjerke & Karlsson 2011). Samhällsentreprenörskapet kan leda till skapandet av ekonomiska värden men det är inte det som är det huvudsakliga målet (Korsgaard & Anderson 2011). För en samhällsentreprenör kan ett mål om att bidra till lokal utveckling vara huvudskälet för entreprenörskapet. Samhällsentreprenörskap handlar om samhällsengagemang kombinerat med ett entreprenöriellt handlande (Lönbring et al. 2013; von Friedrichs et al. 2014). Det handlar om vad människor väljer att göra i sina försök att göra saker på ett lite annat sätt, att finna nya vägar för att nå ut med ett budskap eller lösa upplevda problem (ibid.).

Samhälls-entreprenörens fokus ligger på verksamhet som syftar till att lösa gemensamma problem som samhället för närvarande inte löser inom sina befintliga organisationer och institutioner. På så sätt är samhälls-entreprenörskapet beroende av den kontext det verkar i (von Friedrichs et al. 2014). Ett annat sätt att se på det är att i samhälls-entreprenörskap ligger fokus på kollektiva initiativ som syftar till samhällsförnyelse och samhällsengagemang (Lönnbring et al. 2013). Detta sätt att se på samhälls-entreprenörskap är vad som ligger till grund för mitt användande av begreppet i denna uppsats. Samhälls-entreprenörskap kallas ibland även för socialt entreprenörskap med fokus på den samhälleliga aspekten i ordet socialt (Lönnbring et al. 2013). Jag kommer i denna uppsats enbart använda mig av uttrycket samhälls-entreprenörskap för att det inte skall uppstå onödig förvirring.

Ingen av mina informanter har talat om sig själva som samhälls-entreprenörer, men jag anser att begreppet samhälls-entreprenörskap kan vara användbart som ett teoretiskt ramverk för att få en förståelse för vad som har möjliggjort deras agerande och vilka faktorer som har bidragit till deras framgång. Det samhälls-entreprenörskapet strävar efter att skapa har en tydlig samhällsnytta och ekonomisk vinst är inte det primära. Det kan organiseras på olika sätt, i föreningsform, som kooperativ eller i bolagsform. Samhälls-entreprenörer kan dyka upp i många olika sammanhang, som ideellt engagerade men också inom offentlig sektor eller i näringslivet (Johannisson et al. 2009). De återfinns där marknaden eller den offentliga sektorn inte kan eller vill ta ansvar (ibid.). På så sätt är perspektivet användbart för att förstå vad som kan generera nya bostäder i områden dit kommersiella krafter och intressen inte når.

Resurser som möjliggörare

Begreppet resurs förknippas ofta med pengar och ekonomiska resurser, men begreppet kan omfatta betydligt mer än så (Landström & Löwegren 2009; Assmo & Wihlborg 2014). En resurs är någonting som kan användas för att skapa ett värde. Det kan handla om personliga kompetenser och egenskaper, men också om resurser i omgivningen (Landström & Löwegren 2009). Beroende på vilken kontext man befinner sig i så finns olika resurser. Det kan finnas fysiska resurser i form av till exempel lokaler och utrustning, eller sociala resurser som personliga relationer och erfarenheter (Landström & Löwegren 2009). En annan viktig resurs kan vara tid (Cras 2017). Om det finns tid att lägga ner på ett projekt så kan brist på andra resurser i vissa fall kompenseras (ibid.). I denna uppsats kommer detta bland annat i uttryck i ideellt arbete vilket jag kommer att visa på senare. Resurser kan också vara mer eller mindre komplexa (Landström & Löwegren 2009). Mindre komplexa resurser är enkla för andra att imitera, medan mer komplexa resurser, så som individuell kunskap, är svårare för andra att efterlikna (ibid.).

Andra betydelsefulla resurser som är relevanta för denna studie är trovärdighet och legitimitet, inte minst är dessa resurser användbara vid försök att starta upp något nytt (Landström & Löwegren 2009). I detta fall så kan det överföras till att försöka bygga bostäder där den gängse uppfattningen är att det inte är värt det.

Nätverk

Ett nätverk kan beskrivas som ett nät av relationer mellan olika personer (Landström & Löwegren 2009). Beroende på hur nära dessa relationer är så talas det om svaga och starka bindningar eller band (Landström & Löwegren 2009; Bjerke & Karlsson 2011). Att ha tillgång till ett stort nätverk är ofta en fördel när man vill genomföra någonting, eftersom ett

stort nätverk kan innebära tillgång till många olika resurser som kan användas i olika situationer.

Inom entreprenörskapsforskningen generellt så anses ofta nätverk ha en central roll för framgångsrika entreprenöriella processer (Lindhult 2009). Detta gäller inte minst för samhällsentreprenörskap där nätverket ses som ett viktigt verktyg för att uppnå sina mål (Lindhult 2009; Bjerke & Karlsson 2011). Det kan exempelvis bidra till att skapa tillit och legitimitet samt ge tillgång till olika resurser och möjlighet att mobilisera dessa (ibid.). Eftersom det kan vara svårt att hitta ekonomisk finansiering för samhällsentreprenörskap där det inte är ekonomisk avkastning utan skapandet av sociala och samhälleliga värden som är målet så blir resursmobilisering en viktig hörnsten där nätverket ofta är centralt (Lindhult 2009).

Tre olika sätt att bygga bostäder på

I detta kapitel följer en närmare presentation av de tre olika projekt med bostadsbyggande i fokus som jag har besökt och intervjuat. Deras olika bakgrunder och tillvägagångssätt kommer att återberättas samt var projekten befinner sig nu. Den empiri som presenteras i detta kapitel kommer sedan ligga till grund för den efterföljande diskussionen.

Kiladalens Utvecklingsbolag - Stavsjögården

Det är en strålande klar och kylig höstdag i början av oktober när jag besöker två representanter för Kiladalens Utvecklingsbolag i Stavsjö. Beläget uppe på en höjd med utsikt över den glittrande sjön nedanför ligger en gammal röd skolbyggnad, Stavsjögården. Bredvid skolan har två nya röda byggnader precis uppförts som smälter in fint i den omgivande miljön. I dessa håller det på att byggas hyreslägenheter, och det är därför jag har kommit hit.

Stavsjö är en ort i Nyköpings kommun i Södermanland, precis på gränsen till Östergötland. Kiladalens utvecklingsbolag är visserligen ett bolag, men ett lokalt utvecklingsbolag utan ekonomiskt vinstintresse. I ett lokalt utvecklingsbolag kan privatpersoner köpa aktier i syfte att stödja den lokala bygden. Det kapital som aktieägarna bidrar med används lokalt och all vinst återinvesteras i bolaget vars verksamheter syftar till att vidareutveckla och skapa samhällsnytta i den egna bygden. Det började med att några människor i bygden gick samman och skapade ett lokalt utvecklingsbolag. Bakgrunden till beslutet att bilda ett lokalt utvecklingsbolag är att de, baserat på tidigare erfarenheter av ideella föreningar, upplevde den ideella föreningsformen som ett alltför kraftlöst verktyg för att kunna åstadkomma det de vill åstadkomma. Det är till exempel svårt att hitta tillräcklig finansiering för olika initiativ som en ideell förening. Informanterna jag intervjuat har båda varit med och startat upp Kiladalens utvecklingsbolag och lagt ner mycket ideell tid i bolaget. Genom att bilda ett lokalt utvecklingsbolag så fick de utrymme och ett verktyg för att kunna genomföra projekt även i större skala och omfattning.

Bakgrunden till Kiladalens utvecklingsbolag är egentligen ganska klassisk, en bygd där de boende började känna sig alltmer förbisedda. Turerna i kollektivtrafiken började gå allt glesare, matbutiken hade slagit igen och skolan lagts ner. Få satsningar gjordes i Kiladalen från kommunens sida. En av informanterna som varit med sedan uppstarten berättar;

Sen så upplevde väl jag då att det var många här i samhället som tyckte att man var bortglömd. [...] Kommunen drog tillbaka den ena bussturen efter den andra och ingen

klagade, så då fortsatte man att dra in. Så då funderade jag ganska länge på vad man kunde göra.

Några lokalbor började nysta i vad det var som människorna här saknade och ville ha, och identifierade snart att prioriterade behov var tillgång till livsmedel, bostäder och kollektivtrafik på orten. Det beslutades att bilda Kiladalens utvecklingsbolag och många av bygdens människor anslöt sig och köpte aktier. Under intervjun poängterar de att det finns en social dimension i allt de gör, de vill uppnå ett stabilt lokalsamhälle som fungerar och är levande. Det är drivkraften. De kräver inte samma ekonomiska lönsamhet som ett vanligt företag, så länge de kan täcka sina utgifter.

Vägen till nya bostäder

Det första projektet för Kiladalens utvecklingsbolag blev en digital mathandel. Nästa projekt blev att försöka köpa loss den nedlagda skolan från kommunen. Efter flera månader av förhandling med kommunen så lyckades de till sist. Tack vare deras annorlunda bolagsform så gick kommunen med på att frångå principen om att bara sälja till marknadspris och lät dem köpa byggnaden billigare. Att underhålla skolbyggnaden är dock inte gratis och det är mycket ideellt arbete som har lagts ner på underhåll och renovering, en stor del av bygdens befolkning är eller har varit involverade. Fastigheten i sig bidrar med utrymme för olika verksamheter vilket i sin tur genererar inkomster till utvecklingsbolaget. Med detta som ekonomisk grund började de sedan att undersöka hur de skulle kunna bygga billiga hyresrätter för att uppfylla behovet av nya bostäder till överkomliga priser. De räknade tidigt ut ett takpris för hur dyrt projektet fick bli och vad de hade råd med. I och med köpet av skolan så blev de även ägare till omkringliggande mark vilket kunde omvandlas till tomter att bygga på. Dock behövdes det först göras en förändring i detaljplanen för området vilket tog ungefär ett år och till en kostnad kring drygt 100 000 kr. Än en gång betonar de betydelsen av att de är ett lokalt utvecklingsbolag med ett visst kapital med sig in i projektet vilket har gett dem vissa förutsättningar som de förmodligen annars hade saknat. Hade de istället varit en förening eller en byggemenskap så tror de att det hade varit betydligt svårare att klara av sådana kostnader redan innan själva byggprocessen är igång. När detaljplaneförändringen gått igenom började de kontakta olika byggföretag. De valde att anlita ett lokalt byggföretag vilket de poängterar är viktigt av flera skäl. En anledning är att pengarna stannar i bygden och genererar mervärden, en annan anledning är att det innebär en slags social kontroll över kvaliteten på bygget. Levererar inte byggföretaget det som avtalats så påverkar det deras eget rykte och möjligheter i trakten vilket de sannolikt inte vill riskera.

Dels så var det ju för att vi fick en bra dialog med dem, men framför allt för oss så var det väldigt viktigt att vi hittade ett lokalt företag. Mycket därför att vi tror att man får en annan garanti om man har en entreprenör som vill vara kvar i 15 år till, vi tror att en del av de dolda fel som annars kan uppstå går att undvika då, det här är ju viktigt för dem och för deras rykte. Det andra är att vi tycker det är kul om pengarna stannar i bygden. [...] Man skulle lite förenklat kunna säga att de inte har råd att fuska. Därför att de skall leva här och därför är det så viktigt.

Ursprungligen var inte tanken att Kiladalens utvecklingsbolag själva skulle stå för bostadsbyggandet och ägandet. Först försökte de att hitta andra bostadsbolag som kunde vara intresserade av att bygga i Stavsjö, men de fick nej överallt. De hittade ett bolag som kunde tänka sig att förvalta bostäderna åt dem efter det att de har byggts, men inte heller de var

intresserade av att bygga i egen regi. Därför blev det till sist så att utvecklingsbolaget valde att själva ta fram nya bostäder.

Första etappen av bostadsbyggande är nu i full gång och inflyttning är planerad till mars 2019. I denna första etapp byggs det 8 lägenheter fördelat på ett envåningshus och ett tvåvåningshus. Lägenheterna varierar i storlek, det byggs både tvåor, treor och fyror. Bostäderna som har byggts hittills är främst riktade till en målgrupp vars ålder är 55 + med syftet att få igång en flyttkedja som gynnar hela bygden. Om detta faller väl ut så finns det utrymme för ytterligare lägenheter vilket i så fall byggs i ytterligare etapper. Totalt finns det utrymme för 20-30 lägenheter beroende på lägenhetsstorlek. Hittills har intresset varit stort för att få hyra de lägenheter som håller på att byggas, särskilt för de mindre där det nu är kö.

Sociala dimensioner och samhällsvinster

För att kunna styra inflyttningen litegrann så har de utformat en bonuslista. Detta eftersom en bakomliggande önskan är att premiera äldre i trakten som vill sälja sina hus vilket skapar möjligheter för yngre att flytta in. På denna bonuslista har de listat ett antal punkter vilket används för prioritering av intresserade hyresgäster. För varje uppfylld punkt ges en poäng. Exempelvis ger det poäng om den intresserade hyresgästen sedan tidigare är skriven i närområdet, är äldre än 55 år, efterlämnar ett boende som någon annan kan flytta in i och har anhöriga i närområdet. Det är dock inget krav att uppfylla punkterna, men ger förtur om flera är intresserade av samma bostad. På så sätt finns det en social dimension i det Kiladalens utvecklingsbolag gör. Andra bostadsbolag har sagt nej till att bygga i Stavsjö eftersom de har andra lönsamhetskrav än vad Kiladalens utvecklingsbolag behöver ha. För dem räcker det om avkastningen täcker kostnaderna, de behöver inte gå med ekonomisk vinst. Om deras bostadsbyggande och andra projekt leder till ett fungerande lokalsamhälle så är det en vinst i sig. Det är dock en vinst som andra aktörer inte kan eller vill ta hänsyn till eftersom de styrs av andra lönsamhetskrav.

När jag frågar dem om vad som har varit viktigast för att projektet med bostadsbyggande skulle kunna bli av så är de eniga om att det är det faktum att de är ett lokalt utvecklingsbolag. Det har gjort det möjligt att successivt lösa alla knutar och komma runt olika problem. Att vara ett utvecklingsbolag istället för exempelvis en förening menar de har gett dem en annan legitimitet och ett handlingsutrymme som de annars inte hade haft.

Hogslätts vänboende

Vid mitt besök hos Hogslätts vänboende är det en varm och solig höstdag lite längre in i oktober månad. Jag har redan hört en av initiativtagarna till vänboendet berätta om vägen till färdiga bostäder på en Bogemenskapskonferens några dagar tidigare och är nyfiken på att få se det med mina egna ögon. Utanför en av lägenheterna sitter det några människor och äter middag ute i solen. Lägenheterna är byggda vid foten av ett berg i en dalgång, hade jag klättrat upp en bit så hade jag haft utsikt över Bottnafjorden. På sin hemsida beskriver de det som att de har badrocksavstånd till havet.

I ett litet samhälle alldeles vid havet i mellersta Bohuslän ligger Hogslätts vänboende, alldeles nybyggt och med totalt tolv lägenheter i en rödmålad länga. Alla i markplan. På taket har det installerats solpaneler. Bakom byggandet av vänboendet står ett engagerat gäng människor som valde att gå samman i en byggemenskap för att kunna uppnå målet om kooperativa

hyresrätter att bo i året runt. Dessutom var det viktigt att få fram bostäder som det inte går att spekulera i och som kan erbjudas till en rimlig kostnad. På så sätt skulle även de som annars inte har ekonomiska möjligheter att ta sig in på bostadsmarknaden i området kunna bo kvar. Idag får jag intervjua ytterligare en av deltagarna bakom byggprojektet, och dessutom bjuds jag in till flera av lägenheterna för att få se hur de ser ut inuti. Bakgrunden till initiativet beskrivs under intervjun så här;

Vi ville bo kvar i trakten, bo bekvämt och inte ha det för jobbigt. Och det här blir ett plus för allihop, för då sitter inte folk som proppar i sina stora hus utan ja, det är liksom som win-win-win. Alla vinner på det här.

Liksom i Stavsjö så finns det en tanke om att nya bostäder skapar möjligheter till en flyttkedja i området. Trakten Gerlesborg där Hogslätts vänboende ligger är attraktivt och huspriserna är generellt höga, många bostäder i trakten är bara bebodda under delar av året. Det huvudsakliga syftet har varit på att bygga så billigt som möjligt utan att tumma alltför mycket på kvalitet och olika ekologiska aspekter. Att bygga hållbart har varit en viktig del i projektet.

Vägen till ett vänboende

Det hela började år 2013 med en ideell förening, Kvarten. I form av en ideell förening började de diskutera möjligheterna för att bygga bostäder med Tanums kommun och de undersökte även var i området det skulle vara möjligt att bygga. Den tomt som valet till sist föll på hade redan en färdig detaljplan vilket var avgörande för beslutet. Att själva behöva ta fram en detaljplan skulle ta för lång tid och dessutom kosta pengar, pengar som de inte hade. För att kunna köpa loss tomten så bildades det 2014 en ekonomisk förening. Denna tomt som de byggt på var ursprungligen tre tomter som de fick köpa av Tanums kommun för en halv miljon kronor, vilket egentligen var vad en av dessa tre tomter skulle ha kostat från början. I detta första skede hade de inget löfte om banklån utan fick låna ihop pengar från vänner och bekanta för att kunna genomföra köpet.

Det fanns alltså inga ekonomiska resurser med in i detta projekt från början, utan allt har fått lösas under resans gång. Hur de skall lösa den ekonomiska biten har varit ett stort problem och de har hela tiden behövt ha ett fokus på kostnaderna så att de inte dragit iväg. Precis som i Stavsjö så räknade de även här ut ett tak för vad projektet maximalt fick kosta för att de över huvud taget skulle kunna genomföra det. De ekonomiska marginalerna har varit små. En bidragande faktor som har gjort att de lyckats är att de har haft en projektledare med tidigare erfarenhet av liknande projekt som har jobbat ideellt för projektet. En annan faktor är att arkitekten som ritat lägenheterna gick med på att vänta med att få betalt för sitt arbete tills föreningen fått ett banklån beviljat.

För själva byggandet så använde de sig av så kallad förtroendeentreprenad och gav uppdraget till en lokal byggmästare. Förtroendeentreprenad är en samverkansform för att minska kostnader och undvika tvister vid olika byggprojekt (Hellberg, 2013). Entreprenör, byggherre och andra inblandade i ett byggprojekt jobbar tillsammans för att gemensamt optimera hela byggprocessen från start till mål. Tillit, öppenhet, förtroende, gemensamma mål och gemensamma ansträngningar är några viktiga hörnstenar. Tillsammans kan man komma fram till nya och smarta lösningar på olika problem som byggprojektet ställs inför. Ett argument för denna samverkansform är att det ger lägre totalkostnad och är tidseffektivt, dessutom brukar kvaliteten på slutresultatet vara hög.

Av byggmästaren fick de ett takpris för den totala byggnadskostnaden och dessutom ett löfte om att försöka pressa priserna så mycket som möjligt, vilket är något han verkligen lyckades med. Slutnotan blev omkring 3 miljoner kronor lägre än vad de kalkylerat med. Att använda sig av förtroendeentreprenad är något de verkligen rekommenderar, men i efterhand har de förstått att bankerna var tveksamma till denna metod. Dessutom har de inblandade i byggemenskapen gjort så mycket som möjligt själva och valt de billigare alternativen så ofta som det bara varit möjligt. Det är många som under hela arbetets gång har lagt ner många timmar av eget arbete med allt från målning till att städa undan efter byggarbetarna och föra bort skräp. Även här har det ibland uppstått problem, till exempel började en återvinningscentral tycka att de kom alltför ofta och slängde skräp och ville att de skulle börja betala för varje lass de körde dit. Detta var just en sådan kostnad som de gärna ville undvika om möjligt för att istället kunna lägga pengar på själva lägenheterna. En av informanterna sammanfattar det tankesätt som genomsyrat hela projektet med orden ”*Man ska bara lösa problemen, det är det som gäller.*”

Att de har varit så pass synliga under byggprocessen menar en av informanterna kan ha spelat in till att deras projekt har tagits emot väldigt väl av omgivande grannar. De blir igenkända och reaktionerna från omgivningen har varit positiva.

Och igår när jag var ute och gick, så träffade jag några grannar som också var ute och gick. Och de stannade och ville prata, de ville prata om hur glada de är att vi har flyttat hit. Tolv nya lägenheter med tolv nya åretruntboende. För annars för de som är åretruntboende här så är det ju så att det är massa folk här under sommaren och sedan är det alldeles dött. Så vi representerar liksom icke-döden, det icke-döende.

Att lyckas hitta finansiering när pengar saknas

Som nämnts ovan så har det varit svårt att hitta lösningar för att finansiera hela projektet. De har diskuterat med flera olika banker om att få lån, till sist hittade de en lösning med en lokal sparbank. Som säkerhet på lånet ansökte de om kommunal borgen men fick avslag eftersom kommunen enligt sitt befintliga regelverk bara kunde gå i borgen för kommunala verksamheter. Efter många om och men så slutade det med att kommunen antog en ny policy som gör det möjligt för dem att gå i borgen även för annan verksamhet om denna kan anses innebära en stor samhällsnytta för kommunen. Att bygga nya, billiga, bostäder för åretruntboende i en del av kommunen där det egna kommunala bostadsbolaget aldrig byggt några bostäder ansågs innebära just en sådan samhällsnytta och de beviljades till sist en kommunal borgen, men en betydligt lägre sådan än de först ansökte om. I slutet av 2016 fick de så till sist ett lån från den lokala sparbanken. Lyckligtvis beviljades de under tiden också ett statligt investeringsbidrag för byggande av små hyresrätter som fanns med i den statliga budgeten 2015. Detta investeringsstöd har gjort hela skillnaden, utan stödet hade de behövt höja hyresgästernas egna instatser för lägenheterna betydligt vilket inneburit att några av medlemmarna inte längre haft råd att flytta in.

Att få kommunen att gå med på att gå i borgen gav projektet legitimitet i bankens ögon och bidrog till att de fick ett lån beviljat. Byggmästaren, som är väletablerad i bygden, följde även med till ett av mötena med banken. Han gav också ett löfte om att lyckas spara in en miljon åt projektet, skulle han misslyckas med det skulle han själv låna ut dessa pengar till föreningen. Det finns många även utanför föreningen som har velat se lägenheterna bli verklighet.

Färdiga bostäder

Det första spadtaget kunde tas 2017, ungefär fyra år efter det att den ideella föreningen började undersöka förutsättningarna för att bygga lägenheter. Att lösa finansieringsfrågan har varit en lång process och tagit mycket tid. Inflyttning i de tolv lägenheterna kunde sedan ske under våren 2018. Under konferensen för Bogemenskaper lyfte en representant från Föreningen för Byggemenskaper fram att bygget har i sammanhanget ändå färdigställs i rekordfart för att vara en byggemenskap. Alla lägenheter är uthyrda och det finns en kö av ytterligare intresserade. Förutom lägenheterna så finns det även en samlingslokal med kök.

Numera är Hogslätts vänboende en kooperativ hyresrättsförening med ansvar för lägenheterna. En kooperativ hyresrättsförening är en ekonomisk förening vars syfte är att hyra ut lägenheter till föreningens medlemmar (Bolagsverket 2018a). Detta innebär att det är föreningen som är hyresvärd. Om en medlem väljer att flytta så går det inte att sälja den kooperativa hyresrätten utan den återgår till föreningen. För att bli medlem i föreningen så betalar man en insats på 1000 kr, sedan en medlemsavgift på 200 kr per år. Vid inflyttning betalas dessutom en upplåtelseinsats på 3200 kr per kvadratmeter lägenhetsyta, denna upplåtelseinsats återfås igen om man flyttar ut. Det är denna upplåtelseinsats som föreningen varit mån om att försöka hålla så låg som möjligt för att inte hindra någon från att kunna flytta in. Därför har det hela tiden funnits ett fokus på att minimera överflödiga kostnader. Detta visade det sig att de dessutom verkligen lyckades med, vilket det verkligen uttrycks stolthet över under en av intervjuerna;

Att vi lyckades spara så mycket från takpriset, 3 miljoner, det är helt makalöst. Men vi var så rädda hela tiden att ”åh, kanske vi inte har råd med detta och detta och detta. Det blir för dyrt. Hur ska vi ha råd att leva här om det blir för dyrt?”

Under hösten 2018, medan detta arbete skrivs, blev det även offentligt att Hogslätts vänboende nominerats till Årets Bygge 2019. Detta är en utmärkelse som delas ut av tidningen Byggindustrin och Business Arena tillsammans med Svensk Byggtjänst².

Egnahemsfabriken

Sett i backspegeln så verkar oktober 2018 varit en solig månad, för även när jag besöker det tredje projektet så lyser solen från en blå himmel. Först är jag osäker på om jag har kommit rätt, grusvägen är smal och slingrar sig fram och den sista biten verkar min GPS inte längre vara helt säker på vägen. När jag sedan får syn på ”Egnahemsfabriken” i stora bokstäver målat på en vägg så försvinner dock tvivlen, jag har kommit precis rätt.

På ön Tjörn i södra Bohuslän har ett helt nytt koncept utformats för att få fram nya bostäder, en Egnahemsfabrik där var och en bygger sin egen bostad. Idén bygger på egnahemsrörelsen från första delen av 1900-talet, men i modern tappning. I en äldre lada på en gård finns numera möjlighet för människor att bygga sitt egna hus. Här finns utrymmen, verktyg och material. Dessutom finns det tillgång till nödvändig kompetens om sådan saknas hos den som vill bygga. Initiativet har utvecklats i ett samarbete med flera olika aktörer och privatpersoner. Bland dessa aktörer återfinns Tjörns kommun, RISE, Chalmers, Svenska kyrkan och studieförbundet Vuxenskolan, arkitektkontoret Inobi och med ekonomiskt stöd från Vinnova. Målet är att bidra till att det byggs nya bostäder på ön, men lokal utveckling, innovation och social sammanhållning finns också med.

² <http://byggindustrin.se/artikel/fordjupning/drom-om-skargardsidyll-gav-liv-vanskapshus-27407> [2018-10-23]

På Tjörn bor det idag omkring 15 000 invånare (Tjörns kommun 2018). Huspriserna är generellt höga då läget längs kusten är attraktivt och mycket populärt som rekreationsområde, inte minst sommartid då befolkningmängden mer än fördubblas. Antalet hyresbostäder på ön är begränsat och byggnadstakten är låg. Detta innebär att det för många människor är svårt att hitta en passande bostad, priserna blir för höga och utbudet begränsat. Projektet har tre huvudsakliga målgrupper de vänder sig till, unga, nyanlända och äldre. Tre grupper som de upplever ofta kan ha svårt att ta sig in på bostadsmarknaden. Projektet vill göra självbyggeri till ett möjligt alternativ för fler som saknar bostad. Eller som de skriver på sin hemsida; ” Vi vill kunna stanna kvar på Tjörn – och vi ska kunna stanna kvar här. Det måste gå att lösa.³”

Att bygga sitt hus själv, eller tillsammans

Egnahemsfabriken är relativt nystartat och till viss del fortfarande i uppbyggnadsfasen. Själva idén föddes 2017. I början så handlade diskussionerna om hur man skulle kunna få fram bostäder till de nyanlända som kommit till kommunen, gärna bostäder att kunna bo kvar i och inte bara som tak över huvudet i den mest akuta fasen. Ganska snart så inkluderades även ungdomar och äldre till målgruppen, även för dessa är det ofta en utmaning att hitta boende på ön. Detta innebär också att projektet blir mer gränsöverskridande och blir till en mötesplats. På frågan om vilken målgrupp som visat störst intresse så fick jag svaret att många äldre kvinnor med ofta en ganska låg pension visat stort intresse vilket överraskat dem litegrann. Många unga har också visat intresse men dessa saknar ofta helt ekonomiska tillgångar vilket gör det svårt. Tanken med projektet är att det skall gå att bygga en bostad även för de med små ekonomiska medel, men saknar man helt pengar så blir det svårt.

Den praktiska verksamheten drivs som en ekonomisk förening – Egnahemsfabriken Tjörn. Att vara en ekonomisk förening innebär bland annat att föreningen blir att betrakta som en juridisk person som kan anställa personal, teckna avtal och äga saker. Det bedrivs även en ekonomisk verksamhet som medlemmarna deltar i och drar nytta av (Bolagsverket 2018b). Dessutom finns det en ideell förening, Egnahemsfabriken, som är skild från den ekonomiska föreningen och vars syfte istället är att förvalta själva idén och konceptet. En ideell förening är en förening där även ändamålet är ideellt, syftet är inte att främja medlemmarnas ekonomiska intressen (Bolagsverket 2018c). Startas det fler egnahemsfabriker så kommer den ideella föreningen fungera som en paraplyorganisation för dessa. Som nämndes ovan så har ett flertal aktörer involverats i utformningen av projektet och tillsammans skickade de in en ansökan till Vinnova, statens innovationsmyndighet. Projektet beviljades ett innovationsstöd vilket har blivit till en hävstång så att idén kunde omvandlas till verklighet. Bland annat har stödet möjliggjort att anställa projektledare på deltid.

Projektet har ett första exempelhus färdigbyggt och flera deltagare som är i planeringsfasen och på gång att bygga. Egnahemsfabriken hjälper till under hela byggnadsprocessen men har inte själva någon egen mark eller färdiga tomter att förfoga över utan detta är upp till varje intressent att själv ordna med. Projektet kan dock bistå med kontakter eller föra ihop exempelvis en markägare som är villig att upplåta mark med någon som vill bygga ett hus men inte har någon tomt. En annan möjlighet är att en markägare eller tomtägare själv bygger ett hus och sedan hyr ut till någon inom målgrupperna. För den som vill bygga ett hus så finns det lite olika vägar att gå. Först behövs det ett medlemskap i Egnahemsfabriken för att få tillgång till lokaler, maskiner och verktyg. Har man kunskap och möjlighet att bygga det

³ <http://www.egnahemsfabriken.se/blogg/nu-aker-vi/> [2018-11-15]

mesta själv så går det att hålla kostnaderna nere, behöver man däremot hjälp av andra med mer erfarenhet så ökar den ekonomiska kostnaden. Det är där Egnahemsfabriken kommer in, de har både anställda och frivilliga i organisationen som kan gå in och stötta. Genom Egnahemsfabriken kan man också få tillgång till återvunnet byggmaterial vilket också ger en möjlighet att sänka byggkostnaderna.

Det finns en social dimension i Egnahemsfabriken och i själva byggandet. Man behöver inte vara ensam i byggprocessen och målet är att färre skall behöva stå utanför bostadsmarknaden. Förutom att bygga hus så anordnas det studiecirkelar, inspirationsföreläsningar och andra aktiviteter. Man skall inte behöva göra alla misstag själv utan kunna ta del av andras erfarenheter om husbyggen. Dessutom finns det en tanke om att de sociala och lokalekonomiska värden som byggs upp kommer att bli växa och bli större över tid. Egnahemsfabriken baseras alltså på att människor bygger själva, och själva projektet kan snarare ses som en stödjande struktur för de som vill bygga än att projektet i sig själv tar fram nya bostäder.

Diskussion

I detta avsnitt kommer jag att resonera kring mitt insamlade material utifrån begreppen samhälls-entreprenörskap, resurser och nätverk. Samhälls-entreprenörskap kan ses som den bakomliggande process som möjliggjort projektens bostadsbyggande. Det finns en social drivkraft bakom alla tre projekt och de talar alla om olika sociala dimensioner som de ser som viktiga i det de gör. Nätverk har haft en viktig funktion för att bland annat skapa legitimitet för projekten, många är på förhand skeptiska till idén att bygga nytt på landsbygden och mindre orter. Inte minst kan det vara en utmaning att få tillräckligt med finansiering. När ekonomiska resurser saknas så kan andra resurser bli betydelsefulla istället och till viss del kompensera för avsaknaden av finansiellt kapital.

Samhälls-entreprenörskap, olika lösningar på ett gemensamt problem

Gemensamt för alla tre projekt är att de har sökt efter nya former för att lösa bristen på bostäder, även om de bakomliggande orsakerna till bostadsbristen varierar mellan olika platser. Samhälls-entreprenörskapet utgörs av en strävan efter att finna nya och innovativa lösningar på olika, ofta sociala, problem som finns i samhället (von Friedrichs et al. 2014). Det är den bakomliggande intentionen som är central och som skiljer det traditionella entreprenörskapet från samhälls-entreprenörskapet (Sundin 2009).

Alla tre projekt har i grunden ett gemensamt problem och har valt att försöka lösa detta problem med nya, om än ganska olika, grepp. Inget av projekten har nämnt att ekonomiska vinster är en bakomliggande anledning för deras bostadsbyggande utan de talar istället om samhällsvinster, mötesplatser, levande lokalsamhällen och att ordna fram bostäder till människor som annars inte hade haft möjlighet att förvärva en bostad i området. På så sätt passar alla projekten in på definitionen för samhälls-entreprenörskap. Ingen av dem har under intervjuerna uttryckt att de ser sig själva som entreprenörer, men den process som ligger bakom projekten skulle ändå kunna ses som ett uttryck för samhälls-entreprenörskap. Ett annat kännetecken för samhälls-entreprenörskap är dessutom att det ofta består av ett kollektivt agerande och engagemang, inte av en enskild entreprenör (Gawell et al. 2009). Detta stämmer in på alla tre projekt. Det är många personer som har varit delaktiga och engagerade i projekten, även om det kan finnas några personer som har haft mer framträdande roller än andra.

Att bygga nya hyreslägenheter som ett lokalt utvecklingsbolag är Stavsjö troligen först i landet med att göra. Genom den struktur som skapades i och med bolaget så fick de rätt verktyg för att gå vidare med sin idé om bostäder. Eftersom de är ett lokalt utvecklingsbolag med syfte att bidra till en positiv utveckling av den lokala bygden så behöver de inte ha samma krav på ekonomisk lönsamhet som exempelvis vanliga bostadsbolag. Om deras avkastning täcker deras kostnader så räcker det, samtidigt som de kan räkna ett fungerande lokalsamhälle som en vinst i sig. Detta är en vinst som andra aktörer inte kan eller vill ta hänsyn till eftersom de styrs av andra lönsamhetskrav. Att det var just bostäder de skulle fokusera på kom de fram till efter att ha frågat bygdens invånare vad det är de upplever behövs och saknas i det egna lokalsamhället. Detta är också ett vanligt kännetecken för samhällsentreprenörskap, ett behov eller upplevd nödvändighet blir till en möjlighet för entreprenörskapet genom de aktiviteter som entreprenören eller entreprenörerna skapar (Sundin 2009).

Egnahemsfabriken har ett alldeles eget koncept för att bygga bostäder som än så länge inte finns någon annanstans. Även om idéerna till viss del bygger på den tidigare egnahemsrörelsen så är det de som har anpassat idén till dagens samhälle. Även här fanns det ett upplevt behov av bostäder till vissa målgrupper, ett behov som bland annat kom fram under kommunens medborgardialoger. Hogslätts vänboende gick samman som en byggemenskap vilket inte har prövats tidigare i det område där de har valt att bygga och de behövde hitta nya sätt för att få med sig både banken och kommunen på tåget. Kooperativa hyresrätter är dessutom en upplåtelseform som är relativt ny i Sverige, först 2002 kom en permanent lagstiftning som gäller för dessa. Innan dess har det varit en upplåtelseform som i praktiken varit förbjuden (Bengtsson 2013). Hittills har de flesta projekt som gäller kooperativa hyresrätter initierats av allmännyttiga bostadsbolag (ibid.).

En teori gällande samhällsentreprenörskap är att det uppstår när marknaden misslyckats, kommersiella krafter klarar inte av att möta och uppfylla de sociala behov som finns (Austin et al. 2006). Det är detta misslyckande som driver fram samhällsentreprenörens intentioner med sitt projekt (Sundin 2009). När det gäller bostadsbyggande på landsbygden som initieras av civilsamhället så är det ofta just detta ett av de bakomliggande problemen, den kommersiella marknaden finner det inte lönsamt att bygga nya bostäder och därför uppfylls inte de behov av nya bostäder som finns på platsen. Detta skapar ett utrymme för samhällsentreprenörskap. I Stavsjö är det just så, vill någon bygga nytt så uppmuntras de att göra det inne i kommunens centralort istället eftersom det ger ett bättre marknadsvärde på husen. Bankerna vill inte bevilja lån för att bygga i de mindre orterna så som Stavsjö eftersom marknadspriserna där är mycket lägre, de upplever det vara för riskfyllt. För de andra två projekten så finns det en lokal bostadsmarknad med köpstarka grupper och höga bostadspriser. Det marknaden har misslyckats med där är istället att bygga bostäder för de grupper som inte har möjlighet att förvärva en bostad till dessa priser. Gemensamt är att marknaden och kommersiella krafter inte är intresserade av att bygga det som efterfrågas i just de lokala sammanhang där dessa projekt finns.

En samhällsentreprenör tar också vara på de redan tillgängliga resurserna och samordnar dem för att uppnå en social förändring. Detta är precis vad de gör i Stavsjö, de identifierade vilka resurser de redan hade i samhället; exempelvis en skolbyggnad, många människor med tid, mark i och med köpet av skolan samt deras egen kunskap. Dessa resurser användes sedan tillsammans med det verktyg som ett lokalt utvecklingsbolag innebär för dem för att kunna

bygga nya bostäder, ett behov de har identifierat i samhället. Dessutom har de haft rätt personer på rätt plats, med ett nätverk och en kunskap om till vilka instanser de behöver vända sig till i olika situationer. En av de drivande personerna bakom Kiladalens utvecklingsbolag har en bakgrund som ekonom och en annan som politiker. Med dessa bakgrunder och den kunskap de besitter så har de haft fördelar både när det gäller förståelsen för hur ett bolag behöver skötas och för att veta till vilka personer i olika nyckelpositioner de behöver vända sig till.

Att finnas i rätt sammanhang och att dela med sig

Von Friedrichs et al. utgår från att samhällsentreprenörskapet alltid återfinns i en kontext (2014). Det uppstår inte ur tomma intet. Nätverk tycks ha varit en viktig del i denna kontext för alla tre projekt. Egnahemsfabriken menar att deras projekt från början var helt nätverksbaserat, utan de kontakter de redan hade så hade det varit svårt att få projektet att bli av. Hogslätts vänboende lyfter fram både det nätverk som deras byggmästare har haft och som de fick tillgång till och det nätverk som bland annat deras projektledare har i trakten vilket har möjliggjort olika lösningar på de problem som funnits. Alla tre projekt har också befunnit sig i lokala sammanhang där det funnits en efterfrågan på bostäder men där det av olika anledningar inte har byggts några. I Stavsjö fanns en känsla av att ha blivit bortprioriterade av bland annat kommunen vilket gav en insikt av att vill man förändra något så behöver man göra det själv, ur denna kontext uppstod ett utrymme för samhällsentreprenörskap.

Ett annat kännetecken för samhällsentreprenören att denne gärna delar med sig av sina egna erfarenheter och idéer (Sundin 2009; Lönnbring et al. 2013). Detta till skillnad från en traditionell entreprenör som ofta snarare vill skydda sin idé från att bli kopierad av andra aktörer. Detta är en central del för projektet *Egnahemsfabriken*, att sprida sin idé om att självbygga och att dela med sig av erfarenheter och kunskap. De vill att deras koncept skall spridas och startas upp även på andra platser så att fler kan få möjlighet att bygga sina bostäder själva. Även Stavsjö utvecklingsbolag åker runt i landet och berättar om sitt tillvägagångssätt och har dessutom skrivit handböcker om både landsbygdsutveckling och om att bygga hyreslägenheter på landsbygden. Båda projekten vill gärna att deras idé och koncept skall spridas och etableras på fler platser runt om i landet. På hemsidan för Hogslätts vänboende så finns hela processen dokumenterad och de har även deltagit i bland annat den Bogemenskonferens som nämnts tidigare för att berätta om deras resa till färdiga lägenheter.

De sociala nätverkens betydelse

Som tidigare nämnts så är sociala nätverk betydelsefulla för samhällsentreprenörskap. Inom nätverken finns det olika resurser som man genom sociala relationer får tillgång till (Landström & Löwegren 2009). Att bygga nya bostäder på landsbygden är det många som är skeptiska till. Då gäller det att skapa legitimitet för sin idé för att bland annat få banken att vilja finansiera och kommunen att samarbeta. Men också för att eventuellt hitta ett byggföretag som är villig att bygga och för att få omgivande grannar att inte överklaga processen. Nätverk kan vara ett sätt att skapa denna legitimitet.

Under en intervju med Egnahemsfabriken så poängterar min informant att projektet verkligen har varit nätverksbaserat. Den grupp personer som ligger bakom projektet har varit avgörande för projektets utformning och för att man lyckats förankra sin idé hos olika aktörer vilket varit viktigt för att projektet har kunnat bli av.

Så till exempel Agneta⁴ på studieförbundet Vuxenskolan, alltså där har jag ju sedan innan haft en personlig relation med henne och då har ju hon liksom kunnat snacka in det här projektet för sin chef och samma sak med kyrkan, eftersom vi hade samarbetat mycket med dem [i andra sammanhang] så hade de möjlighet att gå in i projektet.

Samtidigt innebär detta att projektet är väldigt personberoende. Hade inte just dessa personer med just sina nätverk träffats och arbetat fram denna idé så hade det förmodligen heller inte blivit någon Egnahemsfabrik.

För Hogslätts vänboende så har det sammanlagda nätverket som projektet haft tillgång till varit av stor betydelse. De har känt personer i nyckelpositioner som har kunnat hjälpa dem framåt. Genom den lokala byggmästare som de anlidade och som verkligen trodde på deras idé och ville se dem lyckas fick de tillgång till ytterligare ett nätverk. Byggmästaren känner många olika aktörer i trakten och kunde förhandla om exempelvis priser på material på ett sätt som varit svårt för dem själva att göra. Att det var ett etablerat byggföretag i trakten gav också legitimitet i bankens ögon. Att få med kommunen som borgenär skapade ytterligare legitimitet. Den kontext projektet befinner sig i har varit betydelsefullt. Detta gör att det kan vara svårt att lyckas med ett liknande projekt på en annan plats trots att man använder sig av samma tillvägagångssätt. Samtidigt kan de egna nätverken på en annan plats bli en nyckel för att lyckas där. Det går inte rakt av att efterlikna ett nätverk då varje nätverk är unikt, men att studera ett lyckat projekt och identifiera vad som har möjliggjort framgången för att sedan försöka hitta dessa möjliggörare i sitt eget nätverk kan vara en möjlighet.

Sociala dimensioner

Att tala om sociala dimensioner är betydelsefullt för att förstå något om vilka drivkrafter som ligger bakom projekten. Alla tre projekt skulle kunna sägas ha en social utgångspunkt som innefattar olika sociala dimensioner. I Stavsjö så har billiga bostäder varit i fokus för att människor skall kunna bo kvar i bygden men också för att frigöra utrymme för fler människor att flytta in. Det viktigaste är att bidra till ett levande lokalsamhälle, inte ekonomisk vinst till bolaget. Även Hogslätts vänboende talar om att deras lägenhetsbygge innebär att en flyttkedja skapas. I alla tre projekt så har billiga bostäder varit i fokus, vilket i sin tur beror på en önskan om att kunna bo kvar, utveckla bygden eller hjälpa utsatta grupper på bostadsmarknaden. Eller en kombination av ovanstående. Kontexten i de olika fallen skiljer sig men är betydelsefulla för vart och ett av projekten. Alla projekt har identifierat vilka möjligheter som finns, de har sedan förverkligat dem på olika sätt och utgångspunkten har varit att få fram boende till rimliga priser, en social utgångspunkt. Om man inte tar saken i egna händer så kommer ingen förändring till det bättre att ske.

Kiladalens utvecklingsbolag talar bland annat om en social dimension i samband med att de berättar om deras bonuslista för hur de prioriterar och väljer ut en hyresgäst om det finns flera som är intresserade av samma lägenhet.

Som du ser på listan så prioriterar vi att man bor här, har släktingar, ett socialt nätverk och gärna lämnar ifrån sig något som någon annan kan flytta in i. Så har vi tänkt. Så det finns en social dimension i det vi gör. [...] de stora byggföretagen vill inte bygga här för de kräver en annan lönsamhet än vad vi kräver. [...] Men det kanske vi vinner på genom ett stabilt samhälle

⁴ Namnet har ändrats.

som fungerar, och det är ju en vinst som vi lägger in som en kvalitetsaspekt i vårt vinsttänkande.

Ett fungerande och hållbart lokalsamhälle ses som en vinst för utvecklingsbolaget och att det finns tillräckligt med bostäder tillgängligt är en del i att uppnå och bibehålla detta. Genom att säkra tillgången på bostäder så finns det förutsättningar för ett mer stabilt samhälle över tid. Detta innebär också att förutsättningarna för en bra livskvalitet på orten ökar.

Hogslätts vänboende talar om flera olika sociala aspekter. En är att det har varit en social process att bygga lägenheterna och att förvaltningen sker gemensamt. En annan är att de har gemensamma utrymmen i huset vilket skapar utrymme för sociala aktiviteter även om man bor ensam i sin lägenhet. Samtidigt betonar de att de inte har eftersträvat ett kollektiv, det är fortfarande individuella bostäder och hushåll, bara att de är uppförda och förvaltade gemensamt. En annan social aspekt är att det har varit viktigt att alla skall ha råd att bo där, man vill inte lämna någon utanför på grund av brist på pengar.

I Egnahemsfabriken talas det också mycket om sociala värden. Dels vill man värna om utsatta grupper och inkludera dem i ett gränsöverskridande projekt, dels vill man att hela byggprocessen skall vara en social process. Man bygger tillsammans, lär av varandra och hjälper varandra. Projektet skall i längden ge möjlighet till praktik och arbetstillfällen. Man vill ge tillbaka till sitt lokalsamhälle, men fokuserar mer på mänskliga relationer och vad dessa kan ge än att skapa olika servicelösningar i lokalsamhället så som Kiladalens utvecklingsbolag gör. Att bygga tillsammans skapar ett socialt sammanhang vilket tillskrivs en betydelse. För nyanlända som är en av målgrupperna så kan detta sammanhang även bli en väg in i det svenska samhället.

Sociala aspekter inom bostadspolitiken och i praktiken

Inom den del av bostadspolitiken som omfattar sociala aspekter så är bland annat rimliga boendekostnader, hög och jämn boendestandard, integration och sociala rättigheter ledord (Turner 2001). Lind och Lundström uttrycker det som att själva kärnan i social bostadspolitik är en markering av att det finns en risk att vissa råkar illa ut och får en alltför låg bostadsstandard om inga särskilda åtgärder görs (2007). Eftersom vi i Sverige har en generell bostadspolitik så innebär dessa åtgärder att påverka marknadens funktionssätt så att alla har möjlighet att få tag på en bra bostad på marknadens villkor (Bengtsson 2001).

Rimliga boendekostnader är exempelvis en aspekt som alla tre medverkande projekt i denna uppsats fokuserar på. Andra aspekter som skulle kunna räknas till en social dimension kan innefatta demografiska utmaningar, samhällsstabilitet, identitet, platskänsla och livskvalitet (Högberg 2015). Dessa variabler kan vara svårare att mäta men vara betydelsefulla för hur vi upplever vår boendesituation. Att bo i den bygd man vill bo i innebär för många livskvalitet och ger en identitet, vilket kan betraktas som mer värdefullt än att exempelvis flytta till ett bättre anpassat boende någon annanstans. Det är inte ovanligt att var man bor är viktigare för välbefinnandet än hur man bor (Bengtsson 2001). Demografiska utmaningar och åldersstrukturer har betydelse för tillgången till service på den plats man bor, det behövs ett visst antal barn för att upprätthålla barnomsorg och skola, tillräckligt många äldre för att kunna upprätthålla en fungerande service för äldre. Samtidigt behövs det skatteintäkter från en yrkesverksam befolkning för att kunna finansiera denna service. En fungerande bostadssituation är en del i att kunna hantera dessa utmaningar.

Finansiering och tillgängliga resurser

Finansiering är en fråga som inte går att undvika när det kommer till att bygga bostäder. De tre projekten har haft olika förutsättningar och lösningar för detta. Finansieringsproblem är ett vanligt hinder som har fått många bostadsbyggarprojekt att gå i stå. Så hur har projekten kommit runt detta? Finns det andra resurser att använda sig av än enbart finansiellt kapital?

För Egnahemsfabriken så har ett statligt stöd från Vinnova utgjort den hävstång som gjort det möjligt att sjösätta projektet och betala ut löner till bland annat projektledarna. Genom att bland annat samla in återvunnet eller överblivet byggmaterial så kan de hålla nere kostnaderna för de som bygger. För Hogslätts vänboende så fanns det heller inga pengar med in i projektet från början och innan de fick lånelöfte från banken så fick de låna pengar av vänner och bekanta som trodde på deras idé. Senare fick de banklån med hjälp av kommunen som gick i borgen för en del av beloppet och med hjälp av deras byggmästare som banken hade förtroende för. Ett statligt investeringsstöd fick de också, vilket varit avgörande då projektet annars inte hade gått att genomföra trots att de försökt hålla kostnaderna så låga som möjligt. För Kiladalens utvecklingsbolag i Stavsjö så var det just utvecklingsbolaget som gav dem tillräckligt mycket legitimitet för att få ett banklån, dessutom så innebär bolaget att de hade ett visst kapital att gå in med från början, bland annat det aktiekapital som aktieägarna gått in med.

Det har alltså funnits utmaningar för alla tre projekt när det kommer till finansiering både i uppstarten och under byggprocessen som de har kommit runt på olika sätt. Trovärdighet och legitimitet är två viktiga resurser i dessa sammanhang, inte minst vid försök att starta upp något nytt eller bygga där den gängse uppfattningen är att det inte är värt det (Landström och Löwegren 2009). Banken vill se kontrakt på att människor är villiga att flytta in i bostäderna som ska byggas, en byggmästare vill veta att det finns ekonomiska resurser innan hen går in i projektet och de som är intresserade av att flytta in i bostäderna vill veta att det faktiskt blir något innan de går in med pengar. Inom entreprenörskapsfältet så diskuteras det kring resursanskaffning i uppstartsfasen och hur detta kan vara en svårighet på grund av att entreprenören inte kan visa upp någon tidigare verksamhet eller resultat. Detta ger en låg trovärdighet när man försöker presentera en ny idé och riskerna är höga för de som skall tillhandahålla resurserna (Landström och Löwegren 2009). Det saknas legitimitet. Denna problematik känns igen från Hogslätts vänboende när de försökte skaffa sig finansiering till sin idé om ett vänboende. De saknade egna ekonomiska resurser och vände sig till både banker och till kommunen, som alla var tveksamma till en början. Det är fortfarande ganska ovanligt att gå samman som en byggemenskap och det saknas ett ramverk för att hantera detta. Kommunen trodde inledningsvis inte på idén och bankerna var tveksamma. De behövde alltså mobilisera de resurser de hade för att skapa trovärdighet och legitimitet. Genom att anlita en lokal byggmästare med gott rykte i bygden så togs det ett steg mot att uppnå just detta.

Egnahemsfabriken skapade en trovärdighet kring sitt projekt genom att involvera flera olika aktörer, bland annat Tjörns kommun, Chalmers, RISE och arkitektkontoret Inobi. På så sätt, genom att involvera olika sektorer över gränserna, så fick de pengar från Vinnova vilket gav en grund att stå på.

Det går att se att tidigare erfarenheter, nätverk och rätt människor på rätt plats har varit avgörande för alla tre projekt. Detta kan ses som komplexa resurser, vilka ofta är svåra att helt

imitera för andra (Landström & Löwegren 2009). För andra som vill bygga bostäder på landsbygden kan det därför vara svårt att rakt av göra som ett tidigare projekt som har haft lyckad utgång. Att identifiera vilka resurser som finns på plats vid varje enskilt projekt är därför viktigt, samhällsentreprenörskapet blir kontextberoende.

Som tidigare nämnts så finns det forskare som argumenterar att samhällsentreprenörskap är beroende av kontext och att en samhällsentreprenör ofta har sin utgångspunkt i det lokala (von Friedrichs et al. 2014; Asplund 2014). Detta kan man exempelvis se i Stavsjö där man började med att försöka identifiera vilka behov som fanns i lokalsamhället. När dessa var identifierade så började man bena ut vad som gick att göra för att uppfylla dessa behov och prioritera i vilken ordning det skulle ske. Man identifierade också vilka tillgångar man redan hade på plats, i det här fallet en stor gammal skolbyggnad som inte längre användes. Dessutom fanns det många frivilliga som var villiga att ägna tid åt att renovera och rusta upp byggnaden och bidra med sin kunskap inom olika områden. Genom att investera i denna byggnad blev det möjligt att skapa en stödjande struktur för den fortsatta verksamheten med att utveckla lokalsamhället. Byggnaden blev till en mötesplats men också till en inkomstkälla eftersom man kunde hyra ut lokaler till olika aktiviteter. En annan stödjande struktur skapade man genom att bilda ett lokalt utvecklingsbolag där lokalbefolkningen kunde köpa aktier. På så sätt fick man både ett startkapital, god förankring bland invånarna och en större legitimitet vid förhandling med banker, kommunen och andra aktörer. I och med köpet av skolbyggnaden fick de dessutom med en bit mark som omvandlats till tomter för bostadsprojektet. Numera står där två lägenhetshus med möjlighet att bygga fler om intresse finns. Hela verksamheten är starkt formad av den lokala kontexten, av de behov och möjligheter som finns på plats, men också av de hinder man har behövt hitta en väg runt. Dessutom har det funnits rätt personer på plats som har kunnat identifiera vilka möjligheter som finns och som har rätt kompetens och nätverk för att förverkliga dem.

Betydelsen av tid

I denna typ av projekt utgör tid en annan viktig resurs. I vissa fall får helt enkelt tid kompensera för bristande tillgång på andra resurser (jfr. Cras 2017). För Hogslätts vänboende har ekonomiska resurser varit en bristvara. Det är dyrt att betala hantverkare så genom att lägga ideell kraft på att städa upp efter hantverkarna under byggprocessen kunde Hogslätts vänboende minska kostnaderna och ersätta en del av behovet av pengar med egen tid. Ett annat exempel är att beroende på vilka kompetenser som finns inom projektet så kan tid som resurs vara väldigt viktigt. Saknas det till exempel kompetens för hur man går till väga för att bygga ett hus, kan tid för att kunna åka på studiebesök och för att läsa in sig på ämnet bli betydelsefullt för att kunna ta sig vidare. Skall man bygga själv så behöver man kunna lägga tid på att lära sig hantverket.

För de som bygger sina bostäder själva hos Egnahemsfabriken så finns det lite olika alternativ. Det finns möjlighet att överlåta en del av byggandet till någon av de tillsvidareanställda i projektet vilket innebär att tid kan sparas, men då krävs istället ekonomiska resurser för att kunna betala för detta. För den som vill hålla de ekonomiska kostnaderna nere så kan den egna tiden bli till en resurs som möjliggör detta genom att istället för att betala någon annan för att bygga, lägga ner den tiden själv. I Kiladalens utvecklingsbolag har också mycket ideell tid lagts ner. Några av de drivande personerna i bolaget är pensionärer vilket de menar har haft stor betydelse genom att de har ideell tid att lägga ner som inte kostar bolaget något. Hogslätts vänboende saknar ekonomiska resurser,

men har lagt ner väldigt mycket tid som har kapat de ekonomiska kostnaderna. Dessutom har det i alla tre projekt funnits mycket erfarenhet och kontakter som kunnat användas till projektets fördel.

Tid kan vara en användbar resurs både på individnivå och på gruppnivå. För exempelvis Hogslätts vänboende tog det fem år från det att det startade som en ideell förening som undersökte förutsättningarna tills det att lägenheterna var byggda och inflyttningsklara. Då gäller det att personerna bakom projektet både har möjlighet att engagera sig under lång tid och tid att vänta på färdigt boende. Vid ett tillfälle under Bogemenskapskonferensen så nämndes det att Hogslätts vänboende har färdigställts i rekordfart för att vara en byggemenskap, det säger något om hur lång tid dylika projekt ofta tar, vilket riskerar att bli ett hinder. Hur länge kan man vänta? Risken är att ett projekt drar ut så mycket på tiden att det inte går att fullfölja, man tappar för många deltagare längs vägen som inte har tillräckligt med tid att lägga och hela projektet rinner ut i sanden. Det kan också vara så att livssituationen för en enskild individ förändras under projektets gång och man behöver hitta ett boende någon annanstans. Samtidigt som deltagare faller ifrån projektet så försvinner också kompetens och arbetskraft.

Avslutande ord

Ett problem som finns med tidigt och som är mer eller mindre uttalat i intervjuerna är att det är svårt att få någon att vilja bygga där de efterfrågar fler bostäder. Hade inte detta problem funnits så hade inget av projekten behövt finna ett sätt för att framgångsrikt kunna bygga själva. Under en intervju med Egnahemsfabriken berättar informanten att frågor om bostäder ofta kommer upp när kommunen har olika medborgardialoger med invånarna i kommunen. Det finns ett stort behov men för exempelvis en planarkitekt vid kommunen så är handlingsutrymmet begränsat, det går att göra detaljplaner men inte att bygga hus. Att en del kommuner upplever att de kan göra ganska lite bekräftas exempelvis av Riksrevisionen som pekar på att många mindre kommuner har svårt att uppnå de krav på bostadsförsörjning som åligger kommunerna (Riksrevisionen 2014). Där kommer civilsamhället in som en möjlig aktör istället. Genom att gå samman och organisera sig gemensamt som privatpersoner så är det möjligt att skapa sig ett eget handlingsutrymme för att bygga bostäder. Men det finns ofta ett flertal hinder att ta sig runt längs vägen. En av de vanligaste utmaningarna för att bygga som informanterna tar upp och som projekten har stött på är bristen på pengar och svårigheter med att ordna med finansiering. Att få banklån som exempelvis en ideell förening är svårt, bankerna anser att riskerna är för stora. För Egnahemsfabriken blev en lösning att gå samman med andra aktörer och gemensamt söka stöd vilket de lyckades med, troligtvis tack vare det gränsöverskridande samarbetet. Det kräver dock att det finns någon involverad i projektet som vet hur man både hittar och ansöker om dessa stöd men också att det finns rätt kontakter i nätverket för att kunna få till stånd ett gränsöverskridande samarbete.

Nätverk tycks ha en avgörande betydelse för om projekten lyckas eller inte. I alla tre projekt har nätverk och kontakter med rätt personer varit viktigt för att man har kunnat fortsätta framåt när de stött på problem och hinder längs vägen. Det behöver finnas kunskap inom projektet om hur man kan ordna med extern finansiering och det behövs någon som har kunskap om var man skall vända sig i olika frågor. De faktorer som har bidragit till lyckade projekt är också faktorer som lyfts upp som viktiga inom samhälls-entreprenörskapsforskningen. Samtidigt innebär allt detta sammantaget att det kan bli

svårt för andra att rakt av imitera ett lyckat projekts tillvägagångssätt, eftersom specifika relationer och de egna nätverken spelar en nyckelroll.

Förutom nätverk så gäller att ha rätt person på rätt plats. Som nämnts ovan så är ett lyckat byggprojekt inte nödvändigtvis överförbart rakt av till en annan kontext, det gäller både att det finns tillgång till rätt kompetenser och kunskap. Varje plats där det behöver byggas nya bostäder har sina egna specifika förutsättningar att utgå ifrån i det inledande arbetet. Men ändå finns det saker att lära av projekt som har lyckats. Exempelvis hur ett framgångsrikt projekt har gått tillväga för att för att hålla nere sina kostnader. Att sätta ett takpris för att enklare kunna använda sig av en fast budget att gå efter är något två av projekten har använt sig av. Likaså att om det finns en möjlighet att lägga ner eget, oavlönat, arbete så finns det möjlighet att hålla nere utgifterna. För att få exempelvis banklån så kan nätverk återigen vara en framgångsfaktor, genom kontakter i de egna nätverken så går det att skapa legitimitet och tillit för ett projekt vilket i sin tur bidrar till att skapa ett förtroende hos exempelvis banken. Olika aktörer i omgivningen kan inledningsvis vara tveksamma till idén om bostadsbyggande, men med hjälp av nätverk och kontakter så går det att skapa ett förtroende för projektens genomförbarhet.

Något som alla projekt har haft gemensamt är att de inte tycks fokusera alltför mycket på svårigheter. Alla projekt har haft ett antal utmaningar längs vägen och berättar om dessa, men det är inte där tyngdpunkten läggs. När jag i efterhand läser igenom intervjuerna så får man nästan en känsla av att det har gått ganska lätt, trots att det inte är det de säger. De verkar ha en förmåga att fokusera på vad som gått bra och hur man tar sig vidare framåt, inte fastna i svårigheterna.

Projekten visar att det finns fler sätt att bygga på än de traditionella, och att det inte måste vara stora företag inblandade. Med det inte sagt att det är dessa former som gemensamt kommer att lösa landsbygdernas bostadsbrist, men att de har en viktig betydelse för att visa på att det går att göra på andra sätt. De utmaningar som de vittnar om visar också på att det finns områden där olika aktörer skulle kunna underlätta för sådana här initiativ. Exempelvis att acceptera andra sätt än traditionell upphandling eller att en kommun skapar utrymme för att kunna gå in som borgenär för projekt som anses bidra med stor samhällsnytta.

Som vi har sett så finns olika sätt för civilsamhället att organisera sig för att bygga gemensamma bostäder. En modell som diskuteras i olika sammanhang och som Hogslätts vänboende gjort är att gå samman som en byggemenskap. Byggemenskaper och vilken roll dessa skulle kunna ha för bostadsförsörjningen har börjat diskuteras alltmer i olika sammanhang. Det nämns bland annat som ett möjligt alternativ både för en större mångfald bland bostadsbestånden och som en potentiell väg att bygga fler bostäder som är anpassade för äldre (Boverket 2018b; SOU 2015:85). Dessutom diskuteras det som en möjlig modell för lokala initiativ från civilsamhället att åstadkomma bostäder på platser där det inte byggs på marknadens initiativ (Boverket 2018b). Byggemenskaper men även andra civilsamhälleliga initiativ för bostadsbyggande skulle kunna ha denna roll.

De befintliga exemplen på framgångsrika byggemenskaper i Sverige är än så länge relativt få, men det har använts framgångsrikt i bland annat Tyskland under en längre tid. De flesta exempel som finns i Sverige finns i eller kring städer, men byggemenskaper som koncept skulle kunna användas framgångsrikt även i mindre kommuner och på landsbygden. Detta visar också Hogslätts vänboende på. Erfarenheterna och utmaningarna för byggemenskaper är

dock intressanta även för andra initiativ för bostadsbyggande som kommer från civilsamhället då de har flera gemensamma beröringspunkter. Även om ett byggprojekt på landsbygden inte uppfyller alla delar för att få kalla sig en byggemenskap så kan delar av tillvägagångssättet för en färdig bostad vara densamma, likaså utmaningarna. På samma sätt är det intressant att förstå hur samhälls-entreprenörskapsprocesser fungerar och vad som driver dem då det finns mycket att lära från dessa för att förstå vad som möjliggör byggande i sammanhang där det annars inte hade byggts. Att bygga gemensamt i egen regi utan inblandning av ett större bostadsföretag är inte omöjligt vilket exemplen i denna uppsats visar på, och vägen till färdiga bostäder är inte en, utan flera.

Att frågor som rör bostadsbyggande är ett aktuellt ämne märks i allt från nyhetsmedierna, i olika offentliga diskussioner och i utredningar från olika myndigheter. Det finns många utmaningar inom området. När det gäller bostadsbyggande som är initierat och genomfört av civilsamhället så finns det många intressanta aspekter att undersöka vidare. Vad är det som gör att många bostadsprojekt upphör längs vägen och aldrig kommer i mål skulle kunna vara en sådan aspekt.

Källor och litteratur

- Abramsson, M., Cedersund, E. & Hagberg, J-E. (2018). Boende och bostäder för äldre på framtidens landsbygd. I: Syssner, J. (red.). *Nya visioner för landsbygden*. Linnefors förlag.
- Asplund, C. (2009). Samhällsentreprenörer för lokal och regional utveckling. I: Gawell, M., Johannisson, B och Lundqvist, M. (red.) *Samhällets entreprenörer - en forskarantologi om samhällsentreprenörskap*. Stockholm: KK-stiftelsen
- Assmo, P & Wihlborg, E. (2014). *En annan kommunal ekonomi – om andra sätt att värdera lokala resurser och aktiviteter*. Linköpings Universitet. Ödeshög: Danagårdlitho AB. ISBN: 978-91-7519-214-7
- Atlestam, G., Bremertz, M., Haglind Ahnstedt, C., Havström, M., Hedberg, M., Hultén E-L. & Höglund, C. (2015). *Ekobyboken – frihetsdrömmar, skaparglädje och vägen till ett hållbart samhälle*. Karlstad: Votum & Gullers Förlag.
- Austin, J., Stevenson, H. & Wei-Skillern, J. (2006). Social and commercial entrepreneurship: same, different, or both?. *Entrepreneurship theory and practice*, vol. 30 (1), ss. 1-22.
- Bengtsson, B. (2001). Bostaden som social rättighet. I: Lindholm, A. (red.). *Den nya bostadspolitiken*. Umeå: Boréa Bokförlag.
- Bengtsson, B. (2013). Varför så olika? Om en nordisk gåta och hur den kan lösas. I: Bengtsson, B (red.). *Varför så olika? Nordisk bostadspolitik i jämförande historiskt ljus*. Andra upplagan. Åhus: Égalité.
- Bjerke, B. & Karlsson, M. (2011). *Samhällsentreprenör – Att inte bara vara och agera som om*. Malmö: Holmbergs.
- Boverket (2007). *Bostadspolitiken – svensk politik för boende, planering och byggande under 130 år*. ISBN: 978-91-85751-44-0
- Boverket (2015). *Behov av bostadsbyggande. Teori och metod samt en analys av behovet av bostäder till 2025*. Rapport 2015:18. ISBN tryck: 978-91-7563-243-8
- Boverket (2018a). *Bostadsmarknadsenkäten 2018*.
<https://www.boverket.se/sv/samhallsplanering/bostadsplanering/bostadsmarknaden/bostadsmarknadsenkaten-i-korthet/> Hämtad [2018-10-22]
- Boverket (2018b). *Byggemaskiner som en del i bostadsförsörjningen*. Rapport 2018:32.
- Bolagsverket (2018a). *Vad är en kooperativ hyresrättsförening?* Tillgänglig:
<https://bolagsverket.se/fo/foreningsformer/kooperativ/vad-1.2651> Hämtad: [2018-12-11]
- Bolagsverket (2018b). *Vad är en ekonomisk förening?* Tillgänglig:
<https://bolagsverket.se/fo/foreningsformer/ekonomisk/vad-1.1700> Hämtad: [2018-09-28]
- Bolagsverket (2018c). *Vad är en näringsdrivande ideell förening?* Tillgänglig:
<http://bolagsverket.se/fo/foreningsformer/ideell/vad-1.2917> Hämtad: [2018-09-28]
- Cras, P. (2017): *Landsbygdssamhällets medborgarskap – en studie av organisering av service och infrastruktur i gränlandet mellan det ideella, kommersiella och politiska*. Uppsala: Sveriges lantbruksuniversitet

von Friedrichs, Y., Gawell, M. & Wincent J. (2014). Samhälls­entreprenörskap – kontexter, organisering och perspektiv för hållbar utveckling. I: von Friedrichs, Y., Gawell, M. & Wincent J, (red.). *Samhälls­entreprenörskap – samverkande för lokal utveckling*. ISBN: 978-91-87557-33-0

Fägerborg, E. (2011): Intervjuer. I: Kaijser, L., Öhlander, M (red). *Etnologiskt fältarbete*. 2:3 uppl. Lund: Studentlitteratur AB.

Föreningen för byggemaskaper. www.byggemaskaper.se Hämtad: [2019-02-03]

Gawell, M., Johannisson, B. & Lundqvist, M. (2009). Mot ett mångsidigt entreprenörskap i samhällets intresse. I: Gawell, M., Johannisson, B och Lundqvist, M. (red.) *Samhällets entreprenörer - en forskarantologi om samhälls­entreprenörskap*. Stockholm: KK-stiftelsen

Harding, T. (2012), *Framtidens civilsamhälle - Underlagsrapport 3 till Framtidskommissionen*. Regeringskansliet - Stadsrådsberedningen, Stockholm: Elanders AB.

Hellberg, H. (2013): *Partnering ger mer värde för pengarna*. Byggtjänst PM. Juli-september 2013.

Hettne, J. & Nyberg, L. (2018). EU:s statsstödspolitik och det kommunala självstyret. I: *Statsvetenskaplig tidsskrift*. Årgång 120 2018/5, ss 85-110.

Högberg, L. (2015). Vad säger forskningen om social hållbarhet vid renovering? I: *Social hållbarhet med fokus på bostadsrenovering – en antologi*. Lind, H & Mjörnell, K (red.). Rapport 2015:4. SIREn - Sustainable Integrated Renovation. Tillgänglig: http://www.renoveringscentrum.lth.se/fileadmin/renoveringscentrum/SIREn/Publikationer/Social_haallbarhet_vid_bostadsrenovering_-_en_antologi.pdf [2019-02-03]

Johannisson, B., Gawell, M. och Lundqvist, M. (2009). Utgångspunkter, tankelinjer och textramar. I: Gawell, M., Johannisson, B och Lundqvist, M. (red.) *Samhällets entreprenörer - en forskarantologi om samhälls­entreprenörskap*. Stockholm: KK-stiftelsen

Jordbruksverket (2015). *Så här definierar vi landsbygd*. Tillgänglig: <https://www.jordbruksverket.se/etjanster/etjanster/etjansterforutvecklingavlandsbygden/alltomlandet/sahardefinierarvilandsbygd.4.362991bd13f31cadcc256b.html> Hämtad: [2018-12-21]

Korsgaard, S. & Anderson, A. (2011). Enacting entrepreneurship as social value creation. *International small business journal*, vol. 29 (2), ss. 135-151.

Landström, H. & Löwegren, M. (2009). *Entreprenörskap och företagsetablering*. 1. ed. Lund: Studentlitteratur.

Lind, H. (2001). De allmännyttiga bostadsföretagen – utveckling och framtid. I: Lindholm, A. (red.). *Den nya bostadspolitik*. Umeå: Boréa Bokförlag.

Lind, H. & Lundström, S. (2007). *Bostäder på marknadens villkor*. Stockholm: SNS Förlag.

Linde, S. & Scaramuzzino, R. (2017). Det civila samhällets historia – begreppet, fenomenet och debatten. I: Linde, S. & Scaramuzzino, R (red.). *Socialt arbete i Civilsamhället – aktörer, former och funktioner*. Lund: Studentlitteratur AB.

- Lindhult, E. (2009). Utvecklingspartnerskap som samhällsentreprenörskap. I: Gawell, M., Johannisson, B och Lundqvist, M. (red.) *Samhällets entreprenörer - en forskarantologi om samhällsentreprenörskap*. Stockholm: KK-stiftelsen
- Lönnbring, G., Dahlgren, B. & Westlinth, S. (2013). *Två räta och en avig – samhällsentreprenörskap och lokal utveckling*. Karlstad University Studies 2013:34. Karlstad: Universitetstryckeriet.
- Marjavaara R. & Müller D. K. (2007). "The Development of Second Homes' Assessed Property Values in Sweden 1991–2001, *Scandinavian Journal of Hospitality and Tourism* 7:3 ss 202-222
- Mattson-Linnala, S. (2013). Ineffektivitet och subventioner bromsar byggandet av hyresrätter. I: Mattson-Linnala, S., Lind, H., Weiss, L. & Bengtsson, H. (red.). *Så ökar vi bostadsbyggandet*. Falun: Premiss Förlag.
- Regeringen (2018): *Bostadsbyggande på landsbygden skall underlättas*. Tillgänglig: <https://www.regeringen.se/pressmeddelanden/2018/06/bostadsbyggande-pa-landsbygden-ska-underlattas/> Hämtad: [2018-10-23]
- Riksrevisionen (2014). *Bostäder för äldre i avfolkningsorter*. RiR 2014:2, ISBN: 978 91 7086 334 9 Tillgänglig: https://www.riksrevisionen.se/download/18.78ae827d1605526e94b2fe48/1518435442633/RiR_2014_2_%C3%84ldres%20boende_anpassad.pdf Hämtad: [2018-12-03]
- SABO (uå). *Mindre bostadsmarknader*. Tillgänglig: <https://www.sabo.se/boende/mindre-bostadsmarknader/> Hämtad: [2018-12-03]
- SCB (2012). *Bostadsbyggandet lågt under lång tid*. Tillgänglig: <https://www.scb.se/sv/Hitta-statistik/Artiklar/Bostadsbyggandet-lagt-under-lang-tid/> Hämtad: [2018-10-22]
- SOU 2015:58. *EU och kommunernas bostadspolitik*. Betänkande av utredningen EU & kommunernas bostadspolitik.
- SOU 2015:85. *Bostäder att bo kvar i – bygg för gemenskap i tillgänglighetssmarta boendemiljöer*. Betänkande av Utredningen om bostäder för äldre.
- SOU 2017:1 *För Sveriges landsbygder – en sammanhållen politik för arbete, hållbar tillväxt och välfärd*. Slutbetänkande av Parlamentariska Landsbygdskommittén.
- Sundin, E. (2009). Det dolda samhällsentreprenörskapet – omsorgsmotiv i småföretag. I: Gawell, M., Johannisson, B och Lundqvist, M. (red.) *Samhällets entreprenörer - en forskarantologi om samhällsentreprenörskap*. Stockholm: KK-stiftelsen
- Sveriges Kommuner och Landsting (2007). *Från hopplöshet till hetluft? Förutsättningar för bostadsbyggande på landsbygden*. Stockholm
- Teorell, J. & Svensson, T. (2013). *Att fråga och att svara*. Malmö: Liber AB.
- Tillväxtanalys (2012). *Rural Housing – Landsbygdsboende i Norge, Sverige och Finland*. Rapport 2012:05, Nordic Council of Ministers.
- Tillväxtanalys (2014). *Bättre statistik för bättre regional- och landsbygds politik*. Rapport 2014:04, Myndigheten för tillväxtpolitiska utvärderingar och analyser.

Tjörns kommun (2018). *Statistik*. Tillgänglig:

<http://www.tjorn.se/kommunpolitik/omtjorn/statistik.4.3f6ce9a51288179dfcb800017942.html>

Hämtad: [2018-12-26]

Turner, B. (2001). Bostadspolitik och samhällsekonomi. I: Lindholm, A. (red.) *Den nya bostadspolitiken*. Umeå: Boréa Bokförlag.

Öhlander, M. (2011). *Analys*. I: Kaijser, L. & Öhlander, M. (red.). *Etnologiskt fältarbete*. 2:3 uppl. Lund: Studentlitteratur AB.