

Stöd & finansiering

för bygggemenskaper

Kristoffer Lüthi, Ekobanken

Ingrid Westerfors, Coompanion Göteborgsregionen & Mikrofonden Väst

Louise Edqvist Lendefors, Coompanion Göteborgsregionen

COOMPANION



20 år 1998-2018
Ekobanken

AP 3

Materialet har tagits fram av Coompanion och Ekobanken, våren 2019.
Kontaktperson Coompanion: Ingrid Westerfors och Louise Edqvist Lendefors
Kontaktperson Ekobanken: Kristoffer Lüthi



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

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

Webbplats: divcity.se

Vilka utmaningar finns idag?

Låg kännedom hos många aktörer - svårt för grupper att komma vidare, hitta stöd

Byggemenskaper är ett okänt begrepp för de flesta banker

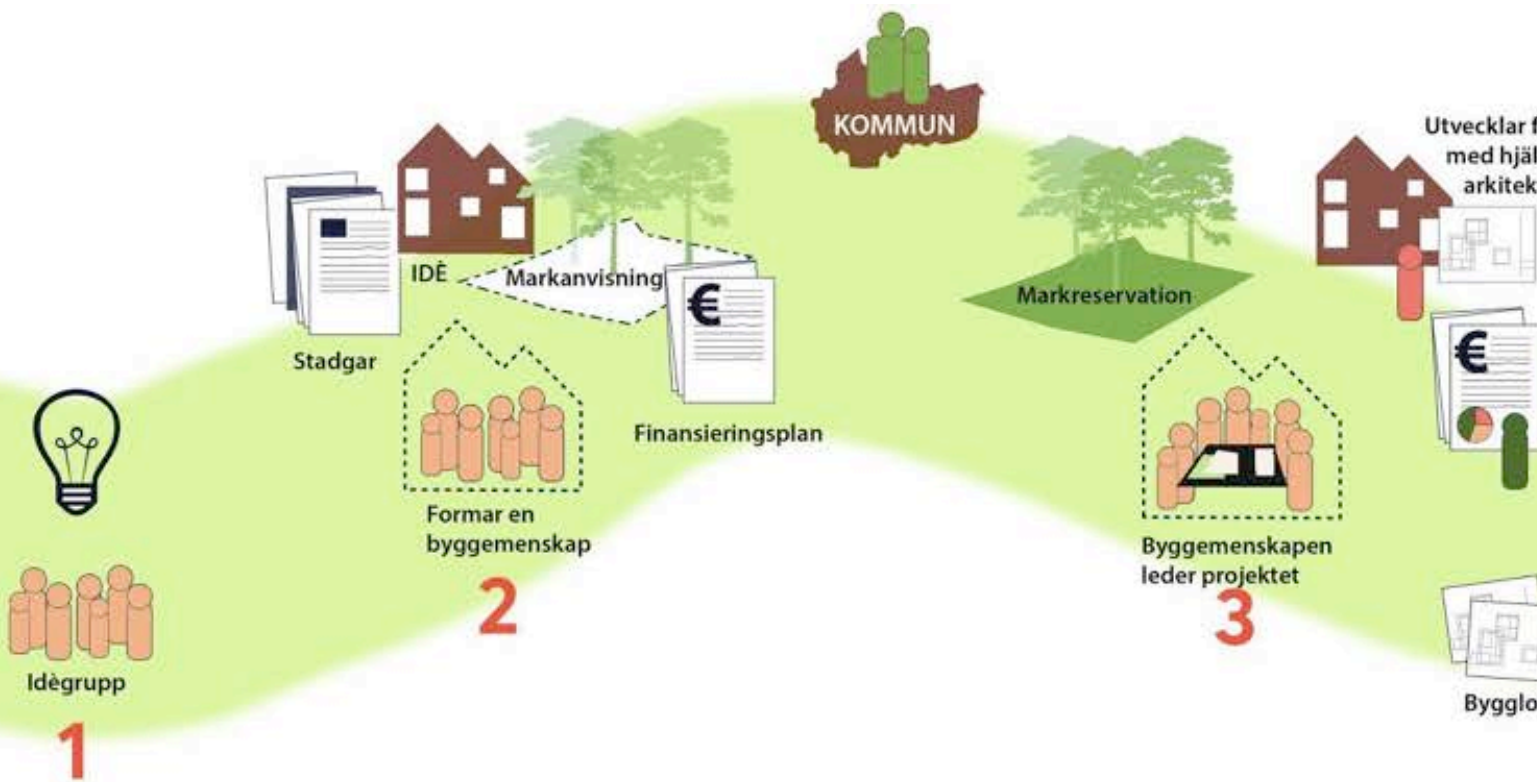
Svårt få lån, särskilt under tidig fas

Medlemmarna i byggemenskapen har ofta litet eget kapital att bära in i verksamheten

För att bygga krävs mycket kapital

Behov att bygga förtroende för ny form av byggherre

vinsten att de bygger för att möta behov, ej kommersiella intressen - skapar samhällsnytta!



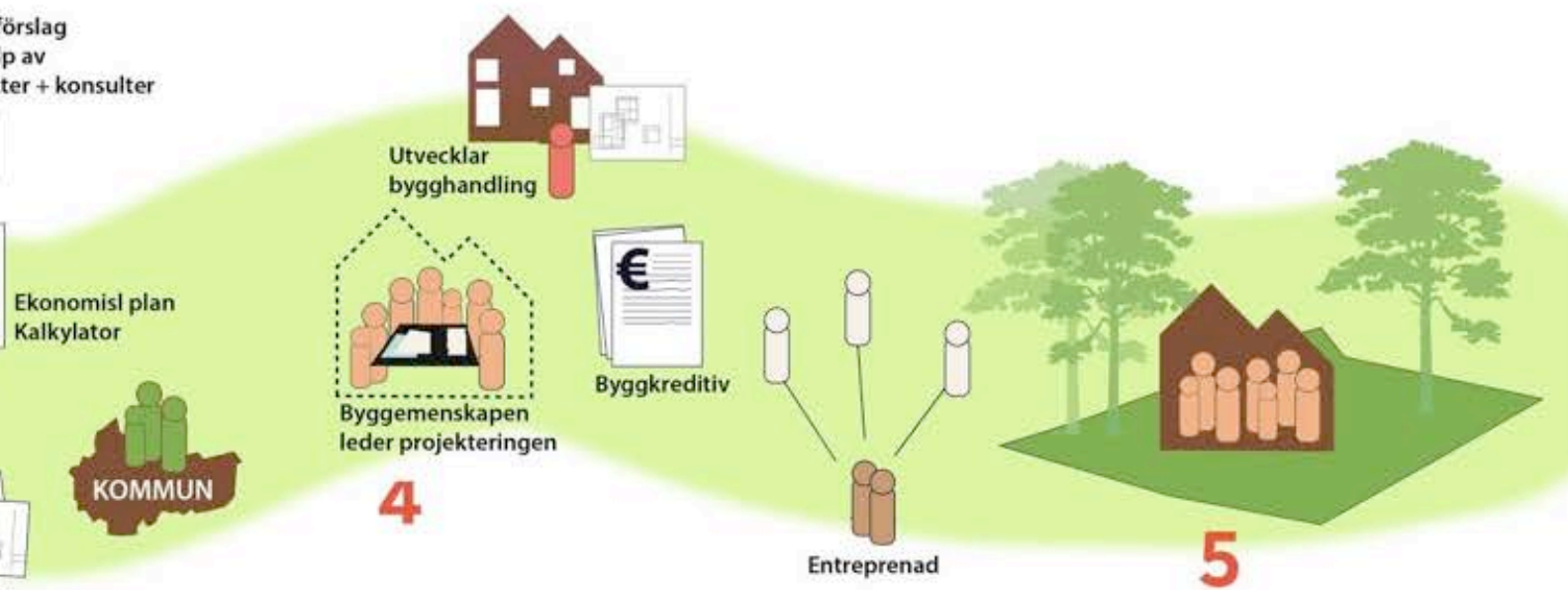
Idé och formfas



Utformning

Utvecklingsfaser byggemenskaper

1. Idéfas - gruppen formerar sig och tittar på möjligheterna att skapa en byggemenskap. Denna fas kan ta väldigt lång tid, men kostar inte så mycket pengar.
2. Utformningsskede – denna fas kan ta lång tid och kostar ofta pengar för arbete med detaljplanering, bygglov, ritningar, tekniska undersökningar. Här finns det oftast inga bankmässiga säkerheter.
3. Produktionsskede – när huset väl byggs är det mesta av projekteringen klar och det finns bankmässiga säkerhet och garantier för att kunna bygga. Det är en riskfylld fas, men den är reglerad och kontrollerad.
4. Inflyttnings- och förvaltningsfas – bygget är klart och de boende har flyttat in. Lånet är slutplacerat och det finns en bankmässig säkerhet.



Produktion



Inflyttning

Förvaltning

Idé och formfasen

Idé och vision! - Vilken boendemiljö vill vi ha? Vilka behov? Etc.

Studiebesök och goda exempel, få rådgivning kring val av form - stadgar etc

Första kalkylen – markpriser och översiktliga byggkostnader, insatser, avgifter och hyror

Titta på finansieringsalternativ – eget och lånat kapital samt garantier

Bestämma upplåtelseform - kooperativa hyresrätter, brf, ägarlägenheter?

Leta plats – markanvisning

- Tomträtter är ett sätt för kommuner att underlätta för byggemskaper genom att de slipper den initiala höga kostnaden för att köpa marken - alltså få dela/skjuta upp betalning av marken

Utformningsfas

Här påbörjas också arbetet med finansiering av produktionsfasen;

- Ekonomisk plan för bostadsrättsföreningar och kooperativa hyresrättsföreningar, inkl insatsstorlek
- Budget för hyresrättsobjekt
- Diskussion med kreditgivare
- Förhandsbesked från Boverket avseende kreditgaranti
- Förhandsvärdering av det färdiga objektet
- Finansieringsplan för både produktions- och förvaltningsfas
- Banken kommer att kräva en hög tecknande/försäljningsgrad, särskilt för små föreningar

Hur finansiera utformningsfasen?

Detta skede är i sig kostsamt eftersom det ofta krävs konsultstöd

Möjliga kompletterande lösningar;

- Bootstrapping - hålla nere kostnader och nyttja resurser som finns till hands
- Inkind, tex ideellt arbetande arkitekt tillika medlem
- Crowdfunding
- Egen insats - tex inlånat kapital utöver medlemsinsats i ekonomisk förening eller bostadsrättsförening
- Cash management - går det att skjuta på betalning, sen fakturering?
- Garantier från tex Mikrofonden - pusselbit genom att garantera mindre lån i tidiga skeden
- Designa processen så att man har ett exitvärde, kunna sälja om något hindrar gruppen att gå vidare?

Finansiering under produktionsfas

Byggnadskreditiv löper utifrån fastställd lyftplan – ränta debiteras

Garantin från Boverket löper utifrån fastställd lyftplan – avgiften debiteras

Insatser i bostadsrättsföreningar och kooperativa hyresrättsföreningar får inte användas till att bygga med

Har medlemmar möjlighet att låna in kapital?

Tät dialog med kreditgivaren

Successiv inflyttning och interimistiska slutbesked kan förekomma, vilket påverkar lyftplanen och kreditivkostnaden

Inflyttning och förvaltningsfas

Insatserna från medlemmar i bostadsrättsföreningar och kooperativa hyresrättsföreningar kommer in

Lån från medlemmar återbetalas

Lånet slutplaceras

Eventuella garantier från Boverket kan ligga kvar även i denna fas beroende på det slutliga värdet på fastigheten

Medlemmarnas arbetsinsats bidrar till att hålla nere förvaltningskostnad

Roll och arbete inom projekt Divercity

- Utveckling av finansieringslösningar genom projektet Divercity
- Öka kännedom, bygga upp kunskapsbas, resurser, lathundar och mallar
- Sprida kunskap och stärka Coompanion-rådgivare över hela landet för bättre stöd i tidiga skeden
- Ge konkret rådgivning och juridiskt stöd till byggemenskaper

Vi ser behov av att

- Byggemenskaper behöver erkännas som likvärdiga byggherrar!
- Samtidigt behövs hänsyn, rådgivning och stöd - ej erfarna som byggherrar och ej lika kapitalstarka
- Stöd, garantier etc behövs för att underlätta kreditgivning

Mikrofonden - underlättar finansiering

Skapades för att underlätta finansiering för föreningar, kooperativ mfl som har svårt att få lån

Erbjuder garantier, förlagsinsatser, medlemsinsatser, såddkapital, aktieköp, crowdfunding, mm...

...till föreningar, kooperativ, verksamheter och projekt inom social ekonomi och lokal utveckling.

Finansiell vägledning - bra stöd för byggemenskaper t ex [Hogslätts Vänboende](#)

Kontakta oss gärna om ni har frågor!

kristoffer.luthi@ekobanken.se

www.ekobanken.se

louise@coompanion.se

www.coompanion.se

ingrid.westerfors@coompanion.se

jan.svensson@mikrofonden.se

www.mikrofonden.se

