Byggemenskap i Slite

55+ boende för…och av.. de som skall bo där

- ETT PROJEKT INITIERAT AV

SLITE UTVECKLING AB

- VÅRA FÖRSTUDIE SPONSORER:

LEADER Gute *Stödjer lokal livskraft!*

Region Gotland

Medfinansieras av Europeiska unionen

23-10-20

Bakgrund

- I Slites Lokala Utvecklingsplan 2022-2027 är mer bostäder en av de högst prioriterade frågorna från samhällets och företagens sida.
- Det finns en bedömning om att ca 100-150 hushåll av olika storlekar önskar nytt boende
  - Seniorlägenheter 20-30 st
  - Ungdoms- & studentlägenheter 25-35 st
  - Familjer olika storlekar ~ 50 st
  - Heidelberg Materials CCS satsning vill attrahera nya anställda med familjer – 20-30 st
- När en lägenhet kommer ut på Gotlandshem anmäler 80 personer sig intresserade
- Dessutom önskar Socialnämnden ett äldreboende på 90+ platser i Slite
- Det är speciellt önskvärt att vi får igång flyttkedjorna

Varför är det svårt att bygga på landsbygden?

- Allmännyttan dvs Gotlandshems focus är 98% på Visby de senaste 40 åren
- Få detaljplaner tillgängliga som tillåter byggande över huvud taget
- Tomterna som regionen erbjuder är nästan slut och speciellt på attraktiv mark. Regionen föredrar att sälja för permanentboende.
- Vatten & avlopp skapar begräsningar på många platser
- Få personer som "köper på ritning" i dagens läge vilket fördröjer byggstart.
- Idag finns väldigt få subventioner från staten för nybyggande
- Det är få som har råd att köpa helt nybyggt och dessutom högt ränteläge just nu.
- Marknadsvärdet av en fastighet på landsbygden är lägre än kostnaden att bygga den och då blir säkerheten för banklånen en utmaning.

Hur överbryggar vi då detta?

- Med en Byggemenskap finns möjligheter att riva flera av dessa hinder. Andra i Sverige har lyckats och delar med sig av sina erfarenheter.
- Det finns Lotsar som hjälper Byggemenskaperna att navigera hela processen och minska riskerna att köra i diket
- Ett koncept mycket framgångsrikt i tex Tyskland som nu börjar komma till Sverige

Nu sätter vi igång projektet:

1. Slite Utveckling AB har fått förstudie på 33 500 kr finansierad av

2. Vi har också initierat en förfrågan om markanvisning till Region Gotland

Målet med projektet

- Åstadkomma ett nybyggt 55+ boende i Slite
  - Bottenvåningen för våra årsrika dvs ett seniorboende
  - Mål att få igång flyttkedjorna
  - Bara för permanentboende
  - Gemensamhetsutrymme för att aktivt förebygga risken för ensamhet
- Utreda möjligheten att använda andra våningen för ungdomars första boende så de kan flytta hemifrån.
- Inflyttning 2,5-5 år från idag

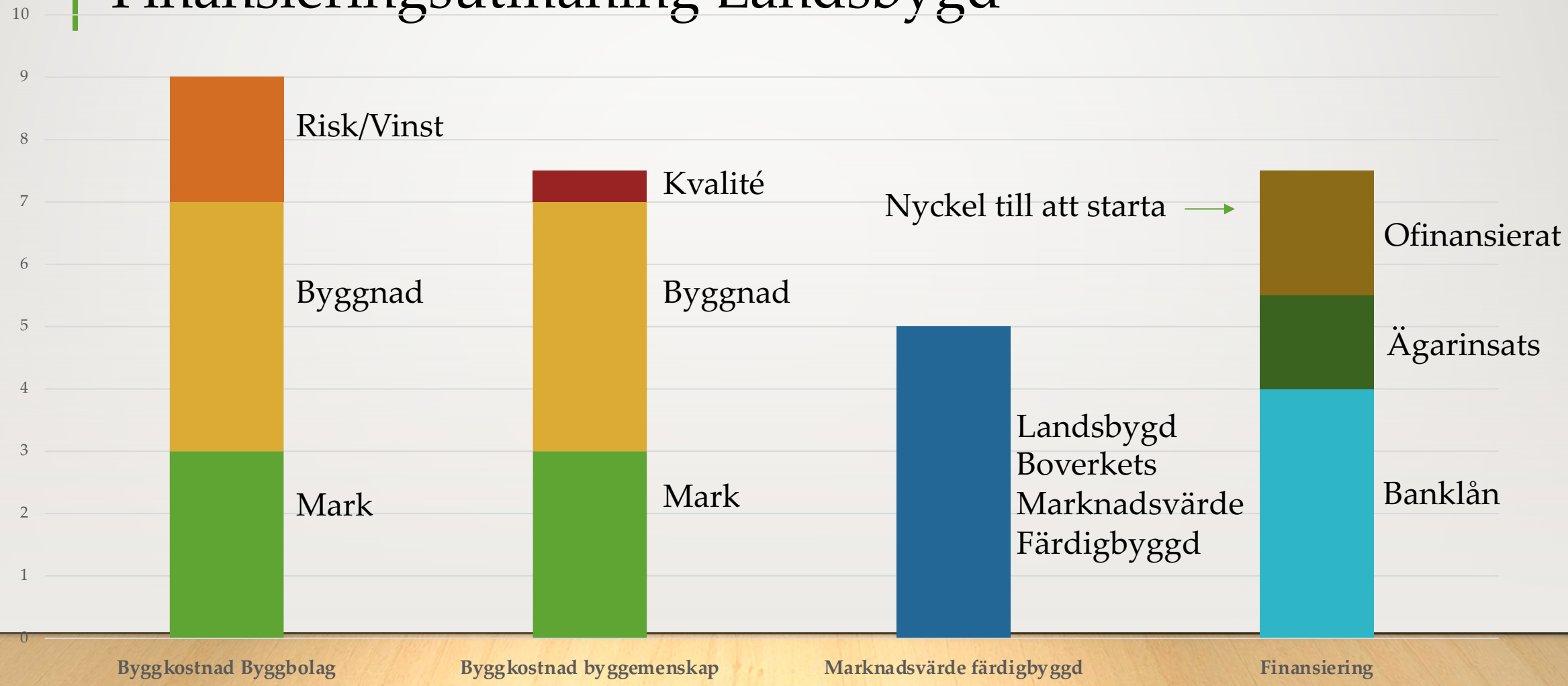
Var finns tomten?

- Gotland Othem Rakan 6
  - 3819 kvm
  - Närs mellan Mörtvättsvägen och Ugglevägen
  - Granne med fd Elvagården
- Region Gotland äger tomten
  - Enda obebyggda tomten för flerbostadshus i Slite
- Initierat markanvisningsförfrågan
  - Direkt markanvisning
  - Tomträtt
  - 800 m2 byggnadsarea
  - Ska beslutas av Regionstyrelsen

Vad är en byggementskap

- En sammanslutning av enskilda personer som tillsammans planerar, låter bygga och senare bo i en byggnad.
- Byggemenskaper innebär ofta att den färdiga byggnaden används under gemensamma former.
- Bevis finns nu som visar att man kan bygga billigare även om man bygger mindre

Finansieringsutmaning Landsbygd



Upplåtelseformen

- Beslutas av Byggemenskapen men blir starkt kopplat till finansieringen

- Olika former har olika fördelar och nackdelar
  - Bostadsrätt
  - Kooperativa hyresrätt
  - Ägarlägenhet
  - Hyresrätt

- Detta kommer att diskuteras i detalj i starten av den ekonomiska föreningen

Byggkostnad & Finansiering
(Väldigt förenklat och teoretiskt)

	20 000 kr/m2	30 000 kr/m2	60 000 kr/m2
54 m2	1 080 000 kr	1 600 000 kr	3 200 000 kr
Banklån -50%	-540 000 kr	-800 000 kr	-1 600 000 kr
Egen insats 20%	-216 000 kr	-320 000 kr	-640 000 kr
Lösa finansiering	=324 000 kr	=480 000 kr	=960 000 kr

	23 000 kr/m2
35 m2	805 000 kr
Banklån -50%	-403 000 kr
Egen insats 20%	-161 000 kr
Lösa finansiering	=241 000 kr

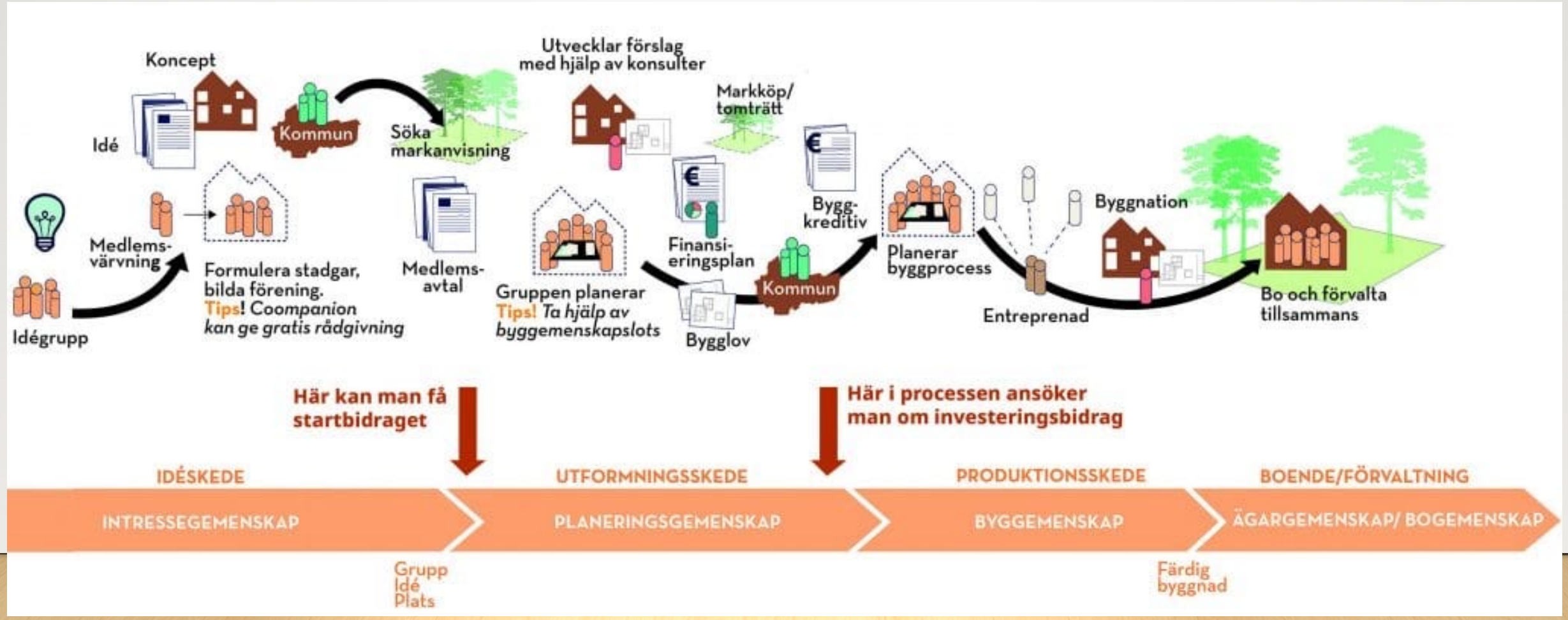
Ovanstående är inte hyran eller avgiften att bo. Detta är kostnaden att bygga huset.

Hyran består bland annat av avskrivning, ränta på lånade pengar, kostnader för vatten, avlopp, el, uppvärmning, underhåll, sopor, städning av gemensamma ytor, snöröjning, sotning, gräsklippning etc

Hur bygger man billigt men med kvalité?

- Ju fler **hörn** en byggnad har desto dyrare blir den
- **Hissar** kostar mycket så kan man undvika det är det väldig besparande
- Direkt **yta** för lägenheterna och samvarorum räknas med i marknadsvärdet resten skall man försöka minimera
- Bostadsutformningskraven är lättare på lägenheter som är 35 m2 - 54 m2
- **Tomträtt** istället för markköp
- **Prefabricerat** istället för platsbyggt vilket också minskar arkitekt kostnaden
- **Passivhus** för bättre boendeekonomi på lång sikt men ofta lite dyrare initialt att bygga
- Utländsk arbetskraft och inköp byggmaterial utomlands
- Egen **arbetsinsats** om man har ork och kompetens
- Billigare val av **material** och vitvaror

Den övergripande processen - Coompanion



Stegen

HELA PROCESSEN FRÅN IDÉ TILL INFLYTTNING

1. IDÉSKEDE
- Samla gruppen
- Gå studiecirkel
- Första rådgivningen hos Coompanion
- Vision & värdegrund
- Budget

2. UTFORMNINGSSKEDE
- Skaffa byggemenskapslots
- Rådgivning Coompanion
- Finansiering & juridik
- Bilda ideell- eller ekonomisk förening
- Marknadsföra byggemenskapen för fler medlemmar?
- Välja slutlig upplåtelseform

3. PRODUKTIONSSKEDE
- Byggentreprenad
- Inredning
- Eventuella ideella insatser för att få ned kostnader

4. INFLYTTNINGSSKEDE
- Formera förvaltningen
- Odla en skön grannsämja
- Eventuellt skapa aktiviteter tillsammans

COOMPANION kan erbjuda både fortsatt rådgivning och utbildningar, t ex i styrelsearbete, vid behov. Vill gruppen bilda en bogemenskap kan Coompanion stötta kring grupprocess, organisation, avtal med mera. Denna process bör inledas i idéfasen.
Överväg gärna medlemskap i Föreningen för byggemenskaper och/eller Kollektivhus NU - beroende på gruppens inriktning.

Det finns stöd att få

- Coompanion – Rådgivning, mallar och fri studiecirkel handledning
- Boverket
  - Stöd till byggemenskaper fram till byggstart om max 400 000 kr, 6 medlemmar, 10 000 kr var, disponerar mark, flerbostadshus för alla medlemmar plus
  - Kreditgarantier upp till 90% av marknadsvärdet för att hjälpa med bankfinansiering
  - Även gemensamhets lokaler kan få stöd
- Föreningen för byggemenskaper i Sverige
  - Professionell byggemenskapslotar bör anlitas för att minska risken att allvarliga misstag
- Bygga&Bo ihop i Sverige
- Hela Sverige ska leva
- Föreläsningsmaterial från Coompanions föreläsningar på Gotland om bygg- och bogemenskaper våren 2023

Vill du vara med?

- Intresseanmälan 500 kronor
  - Bekostar studiecirklar, möten och förfriskningar
  - Anmäl dig idag eller på email
- Om och när vi fått markanvisning 10 000 kr i insatskapital till projektet.
  - Får vi ihop 6 personer så öppnas Boverkets 400 000 kr i bidrag upp
  - Detta blir formella starten med den ekonomiska föreningen för byggemenskapen
  - Dessa får du troligen ej tillbaka även om det inte blir något
- Mentalt förberedd på en egen insats troligen 200 000 - 300 000 kr vid byggstart
- Detta är första steget i en resa på 2,5-5 år

Några tidigare erfarenheter – Seniorforum MÅSEN

- Kooperativa hyresrätter på Ejdern i Slite
  - Projekt under perioden 2007-2011
  - 150 initialt intresserade och många medlemmar som satsade 10 000 kr var
  - Tomträtt från Regionen som i slutändan såldes så alla fick tillbaka sina satsade pengar
  - 19 lägenheter med en 29 mkr i projektkostnad
- Rekommendationer
  - Utgå från Boverkets regler kring vad som är belåningsbart. Viktigt med glesbygds reglerna
  - Bankerna på ön backade från belåningen och till slut gav bara Ekobanken kring 40%
  - Regionens utlovade ekonomisk garanti men de verkställdes aldrig
  - Medlemmarna hade inte tillräckligt pengar att satsa till insatsen pga då de flesta var 75+ och hade svårt att låna individuellt på banken och inte fick tillräckligt för sina hus när de sålde.
  - Nya detaljplanerna fördröjde projektet vilket delvis ledde till förlorat intresse.
  - Samlingslokal – gick bort 2 lägenheter och måste finansieras av lägenheterna
  - Valde att gå med reglerna kring trygghetsboende
    - Möjlighet till bidrag på 2000 kr/kvm för nybyggnation från Länstyrelsen
    - Tvingades dock till två hissar även om bara två plan var planerade vilket drog upp byggkostnaden avsevärt
  - Erfarenheterna finns bättre beskrivna i ett separat dokument som samlats in från Mats H & Ingrid R,

Frågor?

Intresseanmälan

SLITE
UTVECKLING AB

- Skicka intresseanmälan till peter@sliteutveckling.se

- Peter Patomella
- Projektledare Byggemenskapen Slite
- Ordförande Slite Utveckling AB (svb)
- 0700-969617