

Byggefællesskaber

# Grundlag for udvikling af en dansk model



Tegnestuen Vandkunsten

## **Grundlagsrapport**

Byggefællesskaber/Grundlag for  
udvikling af en dansk model

Forskningsprojektet DiversifyNow!  
Nye former for bosætning i byen

Arbejdsrapport nr. 2

## **Afsender**

Tegnestuen Vandkunsten

Forfatter/Silje Erøy Sollien, arkitekt Ph.D

## **Trykt**

Maj 2020 hos Vester Kopi





## La Borda i Barcelona

Nyt byggefællesskab på lejet kommunal grund i omdannet industriområde

Foto/Lluc Miralles, LacoI'

## Forord

Dette arbejdsrapport er opstået som del af forskningsprojektet 'Diversify Now! Nye former for bosætning i byen', et samarbejde mellem Tegnestuen Vandkunsten og BUILD, Aalborg Universitet . Aalborg Universitet v. professor Claus Bech Danielsen. Projektet følger innovative boligprojekter som Vandkunsten er partner i og undersøger hvordan udviklingsprocesser, organisations- og ejerformer ivaretager beboernes selvbestemmelse, social bæredygtighed og arkitektonisk kvalitet. Fokus er på interaktion med boligmarkedets rammer og hvordan disse udfordres af nytænkende projekter, med den klare målsætning at skabe et mere varieret og efterspørgselsorienteret boligmarked, bl.a. gennem udbredelse af forskellige former for beboerdrevne byggefællesskaber.

Et hovedfokus for projektet er erfaringerne fra Fællesbyg Køge Kyst, for tiden under opførelse på Søndre Havn i Køge. Nøgelpersoner i denne proces og med lang erfaring i byggebranchen i Danmark har været centrale diskussionspartnere siden tidlig i forskningsprojektet. Disse er blevet suppleret med andre nøgelpersoner med erfaring fra bl.a. Thomas B. Thrige projektet i Odense og har sammen dannet en uformel arbejdsgruppe som brænder for at fremme byggefællesskaber i Danmark. Denne gruppe består af Jes Møller, formand for Dansk Byplanlaboratorium, Las Autrup og Martin Yhlén, direktør og politisk konsulent i Arkitektforeningen, Mette Lis Andersen, rådgiver i 'Fru Andersen', Jørgen Nue Møller, cand. Scient. Pol., Jan Albrechtsen og Pernille Schyum-Poulsen, partnere i Tegnestuen Vandkunsten. De har alle deltaget i grundig og indsigtfuld dialog om udarbejdelse af arbejdsrapportens indhold og perspektiver. Anbefalinger og konklusioner er dog kun mine egne.

Anne Skovbro og Per Schulze, direktør og udviklingschef i By og Havn, opfordrede os til at beskrive de forskellige scenarier vi diskuterede for at brede diskussionen ud til relevante aktører: Line Barfod, partner i advokatkooperativet Fodscheck, Forchhammer, Barfod og Dahlager, har givet juridisk feedback på elementer i arbejdsrapportet.

Der genstår meget politisk og juridisk arbejde for at nå frem til en eller flere egentlig skalerbar(e) dansk(e) byggefællesskabs model(ler), hvor rigtig mange flere aktører på forskellige niveauer i byggebranchen kræves inddraget.

Det er særdeles interessant i den kommende tid at følge en række initiativer i forskellige danske kommuner som har ytret klare ønsker om at udstykke grunde særligt til byggefællesskaber i nye byudviklingsområder. Disse projekter kan hjælpe med at skubbe til de finansielle, rådgivningsmæssige og juridiske usikkerheder som beskrives i dette arbejdsrapport. Det vigtigste grundlag for at lykkes er bred politisk vilje og godt udbudsteknisk håndværk i organisationen som udbyder grunde, og vi ser i dag flere kommuner som klart udviser denne vilje. Det er et meget godt sted at starte.

Silje Erøy Sollien, erhvervs post doc,

Tegnestuen Vandkunsten, København, Maj 2020



## **Fremtidens Forstad Årslev / Sdr. Nørå**

Eksempel på plan som kan rumme byggefællesskaber i forskellig skala.

Vinderforslag i konkurrence om ny bæredygtig bydel  
Tegnestuen Vandkunsten

# Indhold

<b>Resumé: Byggefællesskaber</b> - Udvikling af en dansk model, barrierer og muligheder	<b>10</b>
<b>Indledning, kontekst</b>	<b>14</b>
<b>Hvad er et byggefællesskab?</b>	<b>18</b>
<b>Eksempel i Tübingen</b>	<b>23</b>
<b>Finansiering</b>	<b>24</b>
<b>Eksempel i Køge</b>	<b>28</b>
<b>Rådgivning</b>	<b>30</b>
<b>Eksempler internationalt</b>	<b>36</b>
<b>Udbud af grunde</b>	<b>38</b>
<b>Eksempel i Odense</b>	<b>45</b>
<b>Konklusion</b> - Handleplan for at komme videre	<b>46</b>
<b>Slutnoter</b>	<b>50</b>





# Musicon - Roskilde

Idéskitse til udvikling af nyt område med selvbyg og fællesbyg

Illustration/ Tegnestuen Vandkunsten



# Resumé/ **Byggefællesskaber barrierer og muligheder for udviklingen af en dansk model**

**Byggefællesskaber danner varierede og langtidsholdbare nabolag, hvor engagerede borgere har ansvar for at udvikle deres egen bolig i tæt samarbejde med kommunen og andre aktører.**

## Definition



### Hvad er et byggefællesskab?

Et byggefællesskab er et mindre privat kooperativ eller en byggeforening, hvor familier eller enkeltpersoner går sammen om at opføre deres egne boliger uden en kommerciel udvikler. Når boligerne er opført, overgår byggefællesskaberne oftest til at være almindelige ejerforeninger, men de kan også blive opført som en andelsboligforening. Uanset, hvilken ejerform, der vælges, har selve processen ved at bygge sammen skabt grundlag for et særligt fællesskab og ejerskab til bebyggelsen og ens bolig. Desuden kan man i en god proces ofte spare ca. 20% på boligens almindelige markedspris

# Grundprincipper for en dansk model

## Finansiering



Vi skal udvikle praktiske finansieringsløsninger som gør, at byggefællesskaber er en langtidsholdbar og tryk for retning for alle parter.

## Rådgivning



Kommunen og/eller professionelle rådgivere indgår partnerskab med byggefællesskabet og følger processen nøje hele vejen til døren.

## Udbudsmodel



Mindre grunde tilpasset et byggeprojekt udbydes til fast pris med konceptkonkurrence, hvor man konkurrerer på parametre som sociale og miljømæssige kvaliteter. Byggefællesskaberne får særlig lang optionstid på grunden. Der er dog stadigvæk juridiske gråzoner i dansk lovgivning med hensyn til kommunale udbud til byggefællesskaber, medmindre man bygger på privat grund eller i byudviklingselskab med privat majoritetseje.

### Vi skal skabe socialt bæredygtige og langtidsholdbare nabolag

Byggefællesskaber er de sidste par år kommet på dagsordenen over nye værktøjer for kommuner og byudviklingselskaber. Der skal skabes en mere bæredygtig byudvikling med blandede byer og vægt på sociale og miljømæssige kvaliteter, der støtter op om FNs verdensmål.

Områder med byggefællesskaber danner varierede, langtidsholdbare nabolag, hvor engagerede borgere har ansvar for at udvikle deres egen bolig i tæt samarbejde med kommunen og andre aktører. Et byggefællesskab er et mindre privat kooperativ eller en byggeforening, hvor familier eller enkeltpersoner går sammen om at opføre deres egne boliger uden en kommerciel udvikler. Man sparer dermed et udviklerhonorar som normalt udgør en stor del af salgsprisen på en bolig. I en god proces kan det betyde en besparelse på mere end 20% af boligens almindelige markedspris, hvilket kan bidrage til nye former for billige boliger.

Efter at boligerne er opført, går byggefællesskaber oftest over til at være almindelige ejerforeninger. De kan dog også blive til almene lejeboliger eller andels-eje. Selve processen ved at bygge sammen skaber et særligt fællesskab og en styrket følelse af ejerskab for ens nabolag og ens bolig. Der er i dag stor interesse blandt kommuner, borgere, arkitekter og beslutningstagere omkring det at udvikle en skalérbar og bredere forankret dansk byggefællesskabsmodel, som er tilgængelig for almindelige mennesker.

### Vi skal finde en model for finansiering af byggelån

Den største udfordring for byggefællesskaber i Danmark i dag ligger i at opnå finansiering i byggeprocessen, hvor boligerne endnu ikke er udmatrikulerede på enkelte ejere og projektet stadigvæk indeholder usikre elementer, som kan have store konsekvenser for

tid og økonomi i projektet. I Tyskland ses byggefællesskaber som en sikker investering og en god forretning for bankerne, fordi spekulationsaspektet i boligudviklingen er fjernet, da byggefællesskaberne er almindelige borgere, der udvikler boliger specialtilpasset dem selv som de fremtidige beboere. Der skal arbejdes sammen med finanssektoren for at finde tilsvarende trygge løsninger for alle parter i den danske kontekst.

Et godt sted at starte kunne være gennem lokale partnerskaber med sparekasser eller andelsbanker, som i særlig grad satser på socialt bæredygtige projekter. Det er ofte denne type banker, der finansierer byggefællesskaber i Tyskland og Holland.

### Vi skal udvikle den professionelle rådgivning

Risiko for byggefællesskaber reduceres i stor grad med solid professionel rådgivning igennem hele processen. Dette er også grundstenen i de tyske modeller udviklet fra 1990'erne og frem. Her spiller kommunerne og kommunale udviklingselskaber centrale roller i en udviklingsfase, der bliver til reelle partnerskaber mellem borgere og kommunen, der undervejs stiller tydelige krav til fagrådgivere og projektledelse.

Danske kommuner, som allerede i dag satser på selvgroede bofællesskaber, faciliterer til en vis grad også grupper, der ønsker at bygge selv. Tiltag som systematisk kvalitetssikring og organisering af rådgivning vil være nye og vigtige elementer i en skalérbar byggefællesskabsmodel, der skal minimere risikoen for at pris og tidsplan skal skride.

Det vil også være muligt i Danmark at udvikle en byggefællesskabsmodel som afhænger mindre af kommunerne og i stedet støtter sig op ad andre aktører, muligvis aktører som bankerne allerede kender og dermed vil være trygge ved at arbejde med, f.eks. de større almene boligselskaber.

### Vi skal finde nye metoder til garantistillelse

I dagens finansielle klima vil det muligvis være nødvendigt at finde en alternativ måde at stille garanti for byggelån til byggefællesskaber, hvorpå risikoen for bankerne yderligere kan minimeres, for at udbredelsen af en bred byggefællesskabsmodel vil lykkes. Byudviklingsselskaber kan selv stille garanti for byggelån i områder, de ønsker at udvikle med en stor andel byggefællesskaber, ligesom større fonde og filantropiske investorer, der er aktive i byudvikling, eventuelt vil kunne stille samme garanti i denne fase.

Der er også plads til innovation af borgerdrevne finansieringsformer, nye typer fonde og andelseje i denne sammenhæng. Det er noget man ser vinde frem i Tyskland og også med eksempler i nabolandet Sverige. I Sverige er det desuden fra 2020 muligt at søge statsligt tilskud til de første faser i udviklingen af et nyt byggefællesskabsprojekt. Historisk har stat og kommuner i Danmark stillet garanti for byggeforeninger og andelsforeninger og nye modeller for dette skal undersøges.

### Vi skal udfordre måden vi udbyder byggegrunde på og have vedtaget ny lovgivning om byggefællesskaber

Den anden hovedudfordring for byggefællesskaber er adgang til byggegrunde og processen omkring køb af grunde. Den tyske og hollandske model opererer med øremærkede grunde til fast pris for byggefællesskaber, hvor man konkurrerer på kvalitet, ikke pris, da et af hovedformålene med en bred byggefællesskabsmodel er at sikre betalelige boliger for almindelige borgere. Det er også almindeligt at tilbyde længere optionstid end i andre udbud.

I Danmark mangler der i dag en tydelig og generelt tilgængelig juridisk opskrift på denne type kommunale udbud. I kommuner med stor efterspørgsel efter byggegrunde findes en reel nervøsitet for at fanges i regler, der skal undgå konkurrenceforvriddning i offentlige udbud eller kommunalfuldmagtsreglerne, da der ikke eksplicit er lovhjemmel for at reservere udbud til byggefællesskaber. Vi skal arbejde for en ny lov, som definerer hvordan kommunerne kan reservere grunde til byggefællesskaber i nye byudviklingsområder og herved løfte et samfundsansvar om blandede byer og boligområder. Der er i dag tilsvarende lovgivning for almene boliger, og man kan forestille sig, at en mindre procentuel kvote i tillæg til de almene vil kunne reserveres også for

byggefællesskaber. Mens der arbejdes med dette, kan det være nødvendigt at udfordre regelsættet, for eksempel ved at søge om udfordringsret hos Indenrigsministeriet og Erhvervsministeriet, hvad tidligere kaldtes "frikommuneforsøg", eller finde andre former for dispensation eller tiltag som klæder byggefællesskaberne særligt på til at være konkurrencedygtige i tilbud om grunde.

Udviklingsselskaber og private udviklere har ikke samme lovkrav om offentlige udbud og kan udbyde grunde til, hvem de ønsker og på vilkår efter deres egne formålsparagrafer og målsætninger. Områder som udvikles af byudviklingsselskaber uden offentlig majoritetsandel, samt private grundejere som vil bidrage til nye socialt bæredygtige standarder, kan derfor på nogle måder have et enklere udgangspunkt, når man vil udbrede en ny udviklingsmodel for byggefællesskaber.

### Handleplan for at komme i gang

Sammen kan fagpersoner og beslutningstagere, hos rådgivere, kommuner, udviklingsselskaber og politikere, arbejde for at lægge forholdene bedre til rette for byggefællesskaber på følgende måde

1. Sikre bred politisk opbakning om strategi på højeste niveau i kommunerne, der ser byggefællesskaber som et vigtigt element i den lokale udvikling.
2. Søge udfordringsret (tidligere 'frikommuneforsøg') for at sikre, at man undgår juridiske gråzoner i kommunale udbud og afprøve systematisk arbejde med byggefællesskaber i kommunerne.
3. Skabe et lokalt kontor til at hjælpe byggefællesskaber i gang og sikre kvalitet på rådgivning i processerne i kommunalt forankret partnerskab.
4. Samarbejde med lokale eller andre finansorganisationer for at udvikle en tryk lokal model, evt. udvikle nye supplerende finansprodukter og partnerskaber med alternative organisationer eller fonde til at stille garanti for byggelån.
5. Arbejde for ny lovgivning om byggefællesskaber.

## Indledning/ kontekst

**Der er i de seneste år kommet større politisk og fagligt fokus på, hvilke kvaliteter vi ønsker i byudviklingen og hvordan vi får blandede bæredygtige byer i Danmark. Det er kommunerne, der i det væsentlige styrer byens kvalitative og sociale parametre gennem byplanlægningen, men de kan i dag mangle opdaterede værktøjer til at løfte det samfundsansvar, der ligger på deres skuldre. Byggefællesskaber skriver sig ind i denne debat som et vigtigt element, der kan indgå i en ny bæredygtig værktøjskasse for byudvikling.**

### Bæredygtighed og verdensmål

De seneste års tilstrømning mod byerne, har sat et øget politisk og fagligt fokus på, hvordan vores byer udvikler sig, herunder byliv, livskvalitet og bæredygtighed i bred forstand – både social, miljømæssig, kulturel og økonomisk. Boligmarkedet og dets sammensætning er en central del af denne udvikling.

FN's verdensmål adresserer denne dagsorden på verdensplan og har givet branchen et sted, hvor vi kan forankre vores fælles ansvar for at løfte samfundet. Urbaniseringen stiller mange spørgsmål om bl.a. klimaproblematik, social segregering, ressourceknaphed, truet natur og biodiversitet, alle spørgsmål, der skal findes nye veje og løsninger på. I Danmark burde vi have de bedste forudsætninger for at bidrage og lede an med helt konkrete svar og løsninger på disse udfordringer:

Tilgangen til byudvikling i øjeblikket og de konkrete resultater vi ser skyde op i Danmark, både i København og i en række mellemstore byer, er præget af markedsmekanismer, kommunal lovgivning og politiske værktøjer som ikke er tidssvarende i forhold til den øgende kompleksitet i styring af byernes udvikling. Ofte bliver resultatet desværre ikke byer af den høje kvalitet, som borgere og byens brugere sætter pris på og som var den politiske intention. Vi har de seneste par år, set tiltagende protester fra aktører, der går i rette med de projekter, som ønskes gennemført af private såvel som kommunale aktører, fordi ønskerne til livskvalitet og mangfoldighed i byerne ikke indfries. Debat om manglende mangfoldighed, grønne tiltag, byliv, rimelige boligpriser og boligkvalitet er aktuelle temaer f.eks. i Politiken Byrum, kronikker og debatindlæg i dagbladene.

### Byudvikling og styringsprocesser i København og andre byer

Byernes kommunalpolitikere søger at påvirke byudviklingen gennem planlægning – primært gennem det styringsværktøj som kommunerne har i planloven. I praksis viser det sig imidlertid, at det er private investorer og udvikleres ønske om at maksimere indtjening, der kommer til at sætte dagsordenen for byggerier og bykvarterernes udvikling<sup>1</sup>. Kommunale systemer kan følge sig udfordret i arbejdet med at styre byens kvalitative og sociale parametre, noget som kræver konsekvent tværfagligt arbejde på tværs af sektorer, planlægningsniveauer og lovgivning som ikke altid er tidssvarende<sup>2</sup>.

De større byer har tiltagende problemer med at fastholde mulighederne for, at almindelige mennesker har råd til at bo og leve i byen. Byerne er ved at ændre sig til at blive for de velhavende, mens øvrige segmenter flytter ud af bycentrene – enten til forstæder eller længere ud for at have råd til at bo og leve. Tilsvarende tendenser ses også i andre lande, nogle steder i langt større grad end i Danmark<sup>3</sup>.

I København har et boligfællesskab som Urbania gennem 10 år kæmpet for at kunne bygge et bofællesskab, men har, selv med boligselskabet KAB som samarbejdspartner, svært ved at realisere dette i København pga. høje byggepriser.

Vi ser samme problematik i andre større og mellemstore byer, hvor blandt andet havneområder udvikles med høj tæthed, dyre ejerboliger og monofunktionalitet. De nye bydele savner ofte grønne områder, byliv og variation i boligsammensætning, arkitektur, priser og tilbud. I Aalborg ser det dog ud til, at det i højere grad lykkes at fastholde et ambitionsniveau for bæredygtighed og mangfoldighed i byudviklingen, ligesom flere andre byudviklingsområder rundt om i landet arbejder målrettet med at fastholde tilsvarende visioner og opviser det nødvendige kommunalpolitiske håndværk for at lykkes med dette.

Når de overordnede politisk fastlagte pejlemærker ikke altid lykkes, kan en væsentlig del af forklaringen ligge i kombinationen af en utilstrækkelig evne til at styre processerne omkring udbuddenes krav til kvalitet og gennemførelse; at viden om og krav til, hvordan byernes mangfoldighed og bæredygtighed sikres ikke er tilstrækkeligt udviklet og at finansieringsmekanismer, hvor indtægter fra grundsalg i enkelte eksempler ses som (eneste) mulige vej til at finansiere byernes udgifter i forbindelse med byens udvikling<sup>4</sup>. Dette fører til for høje og tætte bebyggelser med monofunktionalitet og høje boligpriser.

### Planlægning og blandede boliger

For at forsøge at sikre et vist omfang af boliger til rimelige priser, er der i planloven de seneste år åbnet mulighed for at kræve 25% almene boliger i en lokalplan. Dette for at sikre en vis andel boliger, der ikke er prissat efter rene markedsmechanismer. Denne mulighed anvendes nu flere steder i Danmark.

Der har igennem de seneste 10-15 år været arbejdet på at finde nye veje til at skabe en mere mangfoldig by og bygge boliger til overkommelige priser for almindelige mennesker. Tilbage i 2005 søgte Ritt Bjerregård som overborgmester i København, at realisere en politisk vision om 5000 boliger til 5.000 kr. i København. Initiativet stødte på lovgivningsmæssige begrænsninger for salg af kommunale grunde uden udbud i et overophedet marked, hvilket førte til, at kun lov om almene boliger kunne bringes i anvendelse for at skabe billigere boliger. Finanskrisen satte en endelig stopper for projektet.

Efterfølgende har forskellige byudviklingsprojekter sat ønsket om at skabe en bæredygtig by på dagsordenen - bæredygtig også i social forstand med mangfoldighed i både indkomster, alder og social variation. Dette gælder f.eks. konkret i Køge Kyst og Nærheden. Her er der arbejdet med at finde nye veje til at bygge boliger, hvor den økonomiske incitamentsmodel ikke er den primære. Der er tale om eksperimenterende enkeltstående pilotprojekter, der kan tjene som inspiration for andre - og som samtidig afdækker nogle af de vanskeligheder, der er forbundet ved at gennemføre denne type af boligprojekter.

Inspireret af konkrete erfaringer med byggefællesskaber i Tyskland og Holland har selskaberne set på, hvordan man kan gennemføre salg af byggegrunde til en kreds af private, der ønsker større medbestemmelse på boligens indhold og omgivelser og derfor har lyst til selv at bygge deres boliger - og samtidig med

en billigere byggepris. Der er tale om spændende initiativer, der kunne komme til udgøre et værkstøj i udviklingen af mere mangfoldige byer med varierede boligtyper og -priser. Noget, der interesserer mange i den faglige debat.

Der har imidlertid vist sig flere konkrete vanskeligheder, når erfaringerne fra de tyske byggefællesskaber skal overføres til en dansk kontekst. I praksis er der især tre vanskeligheder:

- 1. Finansiering** Der er helt konkret behov for veje til at sikre mellemfinansieringen mellem projektering og endelig belåning, det såkaldte byggelån.
- 2. Rådgivning** Her er der behov for etablering af et kommunalt støttet rådgivningskontor efter tysk og hollandsk forbillede og et system for projektlederrådgivning om processer og valg af de rigtige fagrådgivere (arkitekter, ingeniører, advokater mfl.).
- 3. Udbud** Kommunerne mangler i dag værktøjer til at planlægge for og målrettet udbyde grunde til byggefællesskaber, da der er juridiske gråzoner omkring, hvad der er lovlig kommunal praksis her. Dette gælder ikke private grundejere og byudviklingsselskaber med privat majoritet.

I en række kommuner eksisterer allerede et ønske om at finde nye veje til et mere balanceret boligmarked, der ikke alene er drevet af kommercielle interesser. Planlovens mulighed for at stille krav om op til 25 % almene boliger anvendes - som det måske eneste redskab - i kommunernes indsats for at skabe en bredde i boligtilbuddene og til at øge variationen i de tilbud den enkelte kommune stiller til rådighed for boligsøgende. Flere kommuner har aktivt



## Vandkunsten

arbejdet for at skabe selvbyg og fællesbyg projekter; men støder på forhindringerne nævnt ovenfor; fordi der i Danmark ikke er en udviklet praksis og accept af disse modeller indenfor boligmarkedet. Det vurderes, at der er et reelt behov og interesse for i kommunerne at bidrage til at fremme selvbyg og byggefællesskaber i Danmark.

Erfaringerne fra pilotprojekter i Danmark danner en stor grad af vidensgrundlaget som præsenteres og diskuteres i dette arbejdspapir med den hensigt at udpege vejen videre for at udbrede en ny dansk model for byggefællesskaber.

Arbejdspapiret refererer til eksempler særlig fra Tyskland og Holland for at illustrere, hvordan byggefællesskaber virker i udvalgte konkrete byer; ligesom der nævnes relevante eksempler fra andre europæiske lande som Spanien, Schweiz og Sverige. Arbejdspapiret er organiseret omkring de tre problemstillinger; finansiering, rådgivning og udbud og peger på, hvad vi kan gøre med dagens rammebetingelser; samt hvilke lovgivningsmæssige ændringer, der skal til, for at gøre udbredelsen af byggefællesskaber nemmere i Danmark.



# Hvad er et byggefællesskab?



## Grundprincip



### **Byggefællesskaber danner varierede og langtidsholdbare nabolag, hvor engagerede borgere har ansvar for at udvikle deres egen bolig i tæt samarbejde med kommunen og andre aktører.**

#### **Hvad er et byggefællesskab?**

Et byggefællesskab er et mindre privat kooperativ eller en byggeförening, hvor familier eller enkeltpersoner går sammen om at opføre deres egne boliger uden en kommerciel udvikler. Når boligerne er opført, overgår byggefællesskaberne oftest til at være almindelige ejerforeninger, men de kan også blive opført som en andelsboligforening. Uanset, hvilken ejerform, der vælges, har selve processen ved at bygge sammen skabt grundlag for et særligt fællesskab og ejerskab til bebyggelsen og ens bolig. Desuden kan man i en god proces ofte spare ca. 20% på boligens almindelige markedspris<sup>5</sup>.

I Tyskland er denne udviklingsform almindelig, nogle steder som eneste byggeform i hele nye byområder. I områder med byggefællesskaber ser man særligt langtidsholdbare nabolag, hvor folk kender og omgås hinanden i høj grad, selv om man ikke bor i et decideret bofællesskab, hvor man spiser sammen hver aften. Byggefællesskabet handler mere om et fællesskab på nabolagsniveau og et demokratisk engagement, der rækker udover ansvarsfølelsen for egen bolig, så man er sammen om at udvikle byen<sup>6</sup>.

Vi refererer også til de selvgroede danske bofællesskaber, som i praksis er byggefællesskaber og som fortsætter i særlig fællesskabsform i driftsfasen. To nye eksperimenter med urbane byggefællesskaber i Danmark efter den tyske model, Fællesbyg Køge Kyst, under opførelse, og Byfællesskabet i Odense, færdigbygget i 2017, omtales særlig<sup>7</sup>.

#### **Historisk kontekst for byggeföreninger i Danmark**

Der er i Danmark en stolt tradition for, at private byggeföreninger innoverer og sætter nye standarder for billigt boligbyggeri til almindelige mennesker. Allerede i sidste halvdel af det 19. århundrede byggede private byggeföreninger boliger for de bedrestillede lag i arbejderklassen, der havde nogle sparepenge at skyde ind<sup>8</sup>. Senere stiftede man andelsboligforeninger som svar på en dyb boligkrise under første verdenskrig. Andelsboligerne blev opført som en form for byggefællesskab og forblev i fælles ejerskab bagefter. I 1920'erne var de nye andelsboliger statsstøttede i form af gunstige lån og som oftest bygget på en kommunal grund, og blev i denne periode en måde for almindelige mennesker at løse et boligproblem, markedet ikke kunne løse. Denne støtte ophørte igen fra 1927, og man så en ny form for almene boligforeninger vinde frem i 1930'erne efter Kanslergadeforliget. Disse nye almene boligforeninger fik efter krigen et fælles lovgivningsmæssigt fundament med mere statslig og kommunal styring i bytte for grundkapital og gunstige lånevilkår.

I midten af 1970'erne fik Danmark en ny andelsboliglovgivning, der gav private lejere forkøbsret til at overtage og renovere deres boligbebyggelse, hvis den udbydes til salg. Fra 1981 blev andelsboliger igen omfattet af statsstøtte i form af garanterede lån, der desuden udvidedes til også at omfatte nybyggeri<sup>9</sup>. Igen ser man en opblomstring af nye standarder for boligkvalitet i eksperimenter som Jystrup Savværk og andre bofællesskaber, som opføres og drives i beboernes regi med statens garanti for realkreditlånet i ryggen. Bofællesskaberne indførte nye former for husholdning og samarbejde om daglige gøremål, som fællesspisning og fælles børnepasning. Andelsbolig-ejerformen passede godt til disse nye tæt-

tere boligfællesskaber og tillod en bredere gruppe beboere med mindre opsparing at få plads i disse projekter.<sup>10</sup>

Andelsboligstøtten blev gradvis fjernet fra sidst i 1990'erne, indtil vi i dag har andelsboliger, som er meget markedstilpassede gennem valuarvurderinger med høje værdistigninger, understøttet af, at det enkelte andelsbevis kan belånes med banklån siden 2005. Andelsboligerne har dermed mistet noget af det solidariske element i at eje noget sammen og hæfte for hinanden, samt ønsket om at holde omkostningerne lave, så man havde billige boliger, også når næste generation skulle flytte for sig selv<sup>11</sup>.

I dag ser vi igen en bevægelse som kalder på en revurdering af andelstanken og en ny form for byggefællesskab, hvor borgerne på egen hånd ønsker at udfordre det ensformige og dyre boligmarked af i dag – et boligmarked, der i høj grad er præget af spekulation og hurtig profit. Der er opstået et stort ønske om at fokusere på langtidsholdbare løsninger og almindelige menneskers behov.

### Hvorfor efterspørges en ny form for byggefællesskaber i dag?

Byggefællesskaber giver en mulighed for at opføre boliger, hvor det spekulative element udgår til fordel for billigere boliger, nye fællesskaber og øget bokvalitet. Dette sker som en naturlig følge af det faktum, at de borgere som udgør det enkelte byggefællesskab, bygger til sig selv og efterfølgende selv skal bo i boligerne.

#### • Billige boliger

Flere billige boliger efterspørges for at sikre blandede byer også i fremtiden. Byggefællesskaber kan skabe en mulighed for at spare 20% eller i nogle områder sågar mere, ved at skære udviklerudgifter fra, noget vi også har set i Danmark<sup>12</sup>. Dette kræver exceptionelt god projektstyring og valg af rationelle løsninger. Ved at lade byggefællesskaber udvikle grunde på særlige vilkår, vil det være muligt at udvikle en ny form for billigere boliger.

I en by som Hamborg ser man meget store besparelser for byggefællesskaber i Hafencity i centrum af byen, hvor udviklerhonorarerne er meget høje, men gevinsten i mere landlige områder ikke er så stor<sup>13</sup>. I Tyskland opnår man desuden særlige momsfordele ved at opføre byggeri som byggefællesskab, hvilket ikke er tilfældet som det

danske system er i dag.

#### • Fællesskaber

Der er i dag efterspørgsel efter nye fællesskaber, både i byerne og på landet. Ifølge en undersøgelse udført af KUBEN Management, kunne 50% af de spurgte tænke sig at flytte til en bebyggelse med flere fællesfaciliteter næste gang de skulle flytte<sup>14</sup>. Realdania har undersøgt seniorbofællesskaber i flere omgange og hævder, at store dele af befolkningen generelt ønsker at flytte i bofællesskab, når de bliver gamle, for at modvirke ensomhed<sup>15</sup>.

Når vi snakker om byggefællesskaber, er der ofte snak om en anden type boligfællesskab end den danske bofællesskabsmodel, selv om de fleste bofællesskaber i Danmark, i alle fald indtil for nyligt, også har været byggefællesskaber. Dog ser vi også at byggefællesskaber gennem udviklingsprocessen kan udvikle sig til at blive et bofællesskab med vægt på fælleskabsarealer i arkitekturen. Byggefællesskaber åbner for andre typer fællesskaber end de klassiske bofællesskaber, med andre skræddersyede nabolagsfunktioner til mere åbne urbane bebyggelser.

Byggefællesskaber kan lade borgerne selv vælge deres grad af fællesskab. I de tyske eksempler finder man ofte åbne adgangsområder, gode gårdområder og andre rum for hverdagsmøder, noget man har vægtet højere end det meget forpligtende bofællesskab med fælles husholdning.

#### • Demokrati-udvikling

Beboerne i byggefællesskaber tager selv ansvar for deres egen byudvikling i stedet for at føle sig som "offer" for den<sup>16</sup>. Denne sociale kompetence, som udvikles gennem at bygge sammen med sine byggefæller og i stærkt samarbejde med kommunen, kan senere omsættes til andre typer engagement i lokalområdet. Ved at tiltrække byggefællesskaber, har man desuden tiltrukket og hjulpet borgere udvikle helt særlige kompetencer i boligdemokrati.

#### • Variation i boligmarkedet

Der er i dag brug for en mere efterspørgseldrevet udvikling tilpasset dagens samfund og varierede familiestrukturer. Alle i branchen har i den sidste tid hørt om "de 37 familieformer" i Danmarks statistik. Flexibilitet i lejligheden

## Vandkunsten

eller bebyggelsen til at favne familier som ændrer sig, er tiltrængt. Vi ser byggefællesskaber og støttede andelsforeninger i det centrale Europa innovere i dag med meget mere skræddersyede blandede boligbebyggelser, end hvad vi er vant til. Vi ser bebyggelser som rummer alt fra storhusholdninger på 20 mindre lejligheder og "cluster-lejligheder" til mikrolejligheder for singler og lejligheder med mange små rum til store børnefamilier, alt i samme boligbebyggelse som danner et helt nabolag<sup>17</sup>.

- **Variation i byen og arkitektonisk kvalitet**

En varieret bebyggelsesstruktur med plads til små aktører og blandet småerhverv og boliger, giver en særlig bykvalitet. Der, hvor man har hele byudviklingsområder med byggefællesskaber, opstår en meget stor variation i bebyggelsen, delvis alene ved det at mange små aktører kommer på banen og grundene er små. Stram lokalplanlægning sikrer overordnede rammer og rum. Tübingen kalder det "Logik der Parzelle", hvor der udvikles et patchwork af byggefællesskaber, én på hver parcel.

Det meget ensrettede og ensartede byggeri i Danmark bliver i dag kritiseret for at være arkitektonisk fattigt og et resultat af profitmaksimering på den korte bane. Boligudvikling er blevet en måde at skabe penge for kapitalfonde og andre investorer på. Hvad man sparer på udviklerprofit, kan bruges på ekstra arkitektonisk kvalitet eller mere bæredygtige løsninger i byggefællesskabsprojekter.

- **Grøn omstilling**

Byggefællesskaber vælger ofte langtidsholdbare løsninger, da de bygger med det udgangspunkt at blive boende længe. Der er også ofte mod til at undersøge alternative tekniske løsninger, som kan vise sig mere hensigtsmæssige til det aktuelle byggefællesskabs eller nabolags behov. Den sociale kontrakt i et byggefællesskab kan også være med at understøtte brug af miljømæssigt bæredygtige løsninger og deleordninger i hverdagen<sup>18</sup>.

- **By og land**

Byggefællesskaber vil også kunne give liv til funktionstømte bygninger i landdistrikterne, noget man fokuserede på i en rapport fra Boligstyrelsen fra 2016<sup>19</sup>. Vi ser allerede nogle interessante initiativer på denne front, bl.a. i Syddjurs kommune. Klassiske eller nye pendlerkommuner lidt længere væk fra de store byer, hvor der i dag udvikles bofællesskaber kan også være hvor der er nemmest facilitere mere systematisk udvikling af byggefællesskaber og kollektivt selvbyg, da man allerede er i gang med lignende processer.

- **Den tyske model kort fortalt**

Der findes mange former for byggefællesskaber tilpasset de lokale forhold i forskellige byer og forskellige delstater. Et eksempel på en udviklingsproces er bydelen Alte Weberei i Tübingen, hvor kommunen har koordineret ca. 20 byggefællesskaber på samme område i en proces som har taget under tre år fra udbud til indflytning.



# Eksempel Alte Weberei Tübingen

Fra 2011 til 2015 udviklede Tübingen et nyt byområde på den gamle industrigrund efter tekstilvirksomheden Egeria, hvor der nu bor ca. 700 mennesker og er skaffet ca. 100 arbejdspladser. Grundlaget for udviklingen blev skabt gennem en byplankonkurrence i to etaper, hvorefter et lokalt firma vandt opgaven. Den endelige udviklingsplan blev udviklet i tæt samarbejde med et rundbordspanel fra bydelen, ligesom byens borgere havde mulighed for at give feedback i processen ved afholdelsen af flere åbne arrangementer.

Der blev udformet en bebyggelsesplan og lokalplan med seks lejlighedskarreer og enkelte byhuse og rækkehuse omkring den gamle fabrik. Karreerne blev opdelt i grunde med fast pris defineret af Tübingens kommunale udviklingsselskab WIT, men med fleksibel opdeling for potentielle byggefællesskaber efter deres størrelse og behov. Byggefællesskaberne samarbejder om fælles gårde. Organisationen, som får grunden, hvor der er nedkørsel til parkeringsanlæg, er forpligtet til at lede koordinationen af planlægning af både parkerings- og gårdanlægget. Disse betegnes som "Ankernutzer" og blev for Alte Weberei valgt først og forventedes at være erfarne aktører. Derefter blev yderligere 42 projekter givet købsoption, blandt disse 19 private byggefællesskaber, som blev givet 8

måneder til at beslutte, om de ville købe grunden. Dobbelt- og rækkehusgrunde blev i hovedsagen solgt til enkeltfamilier.

I Tübingen byder byggefællesskaberne ind med koncepter, hvori der specificeres hvem de er, hvad de vil lægge vægt på i deres bolig, om de eventuelt vil integrere erhvervslokaler, hvad projektets realiserbarhed vurderes at være, samt beskrives hvordan projektet vil bidrage til nabolaget og det større fællesskab. Sociale kriterier vejer tungest. Størrelsen og placeringen på grunden bliver så bestemt af udvælgelseskomiteen, efter grupperne i ansøgningen prioriterer ønsket placering. Udgangspunktet er dog ret små byggegrunde for byggefællesskaber med ofte kun 8-12 familier. Udvalgelseskomiteen består af alle politiske partier, bydelsråd og medlemmer af administrationen, som så står for at "lægge det nye nabolag som puslespil". I Tübingen fordeles grundene ud fra et ønske om at skabe et bæredygtigt nabolag med varierede kvaliteter og ejerskab, men man opererer ikke med faste kriterier og pointtabeller.

Processen fra udbud af grunde, udvælgelse af projekter, samt byggeprojekt og til færdigt byggeri har taget ca. tre år.

Loretto, Tübingen

Et af de tidligt udviklede områder med byggefællesskaber og blandet små erhverv, udviklet fra 1996 til 2007.

Foto/Universitätsstadt Tübingen

# Finansiering





## Grundprincip



### Vi skal udvikle praktiske finansieringsløsninger som gør, at byggefællesskaber er en langtidsholdbar og tryk forretning for alle parter.

I Tyskland er den generelle opfattelse, at byggefællesskaber er gode og sikre kunder, fordi de bygger til sig selv, planlægger at bliver boende i lang tid og fordi byggefællesskaberne hæfter for hinanden<sup>20</sup>. I Danmark er byggefællesskaber stadigvæk et ret ukendt fænomen og passer ikke ind i bankernes almindelige forretning. Særligt mellemfinansiering af byggeprojektet eller byggelån skaber store udfordringer for byggefællesskaber. Samtidig er det blevet generelt sværere at låne penge for dem, som ikke allerede har meget egenkapital, på grund af europæisk koordinerede reguleringstiltag de senere år<sup>21</sup>. Dette gælder også projektsalg af boliger generelt. For privatpersoner som vil danne byggefællesskaber gør dette finansieringsudsigterne endnu sværere. Vi er nødt til at skabe nye praktiske finansieringsmuligheder for at udbrede byggefællesskaber til almindelige mennesker og finde aktører, som ønsker gå i front med gode eksempler.

#### Lav risiko for banken i Tyskland

Det er særligt lokale sparekasser, som finansierer byggefællesskaberne i Tyskland, samt to store banker med social og miljøvenlig profil; GLS Bank og Umweltbank. De finansierer byggefællesskaber, men ikke almindelig boligudvikling, da dette har særlig lovgivning og licenser i Tyskland og er forbundet med en anden form for spekulation i forretningen. Byggefællesskaber ses derimod som en langtidsholdbar forretning, som understøtter sociale fællesskaber og lokale interesser, hvor spekulationselementet er fjernet<sup>22</sup>.

I Tyskland hæfter man automatisk solidarisk i form af et GbR (**Gesellschaft bürgerlichen Rechts**) regelsæt, når man optager lån til samme byggeprojekt. I et byggefællesskab er det derfor meget vigtigt, hvordan man udformer de juridiske aftaler indbyrdes, så det er klart, i hvilken grad man faktisk hæfter for hinanden og begrænser risiko indbyrdes i gruppen. Jurist Wilfried Hellmich kalder denne måden at lave aftaler på "GbR mbH" – GbR med begrænset hæftelse og medfører blandt andet, at han rådgiver byggefællesskaber til ved alle aftaleindgåelser at nævne den begrænsede hæftelse, som indgår i aftalen.<sup>23</sup>

For yderligere at begrænse bankens risiko kræves det, at alle medlemmer i et byggefællesskab flytter deres boliglån til samme bank for at undgå forvirring om, hvilken bank, der har prioritet i byggefasen, hvis noget skulle gå galt, da grunden er fælles ejendom for byggefællesskabet og er det, der stilles som sikkerhed for banken. Dette har vi også set eksempler på i Danmark, hvor bl.a. det selvgroede bofællesskab Mageløse fik en samlet bankfinansiering for alle de fremtidige beboere<sup>24</sup>.

#### Nye udfordringer i Danmark

I Danmark tyder det på, at mange banker er usikre på, hvordan byggefællesskaber, som bygger etageejendomme i urbane områder, fungerer. Erfaringen fra Fællesbyg Køge Kyst viser, at man fik tilbudt byggelån mod 20% egenkapital, da organisationen var solid og troværdig<sup>25</sup>. I princippet ser vi altså, at et byggefællesskab med medlemmer med solid opsparing eller som allerede er boligejere vil kunne få finansiering til et projekt, bakket op af en stærk organisation. Dette er dog en høj procentsats egenkapital i dansk kontekst for almindelige mennesker og mere end byggefællesskabet i Køge kunne stille. I Fællesbyg Køge Kyst gik Selskabet for Billige Boliger ind med de påkrævede 20% og overtog bygherreansvaret i byggeperioden mod et mindre honorar. En investor købte desuden de fleste af de ikke endnu solgte boliger i projektet på til sammen 42 lejligheder.

I det mindre byggefællesskab med kun ni lejligheder i Thomas B. Thriges Gade i Odense dannede man et ApS, som optog byggekredit i byggeperioden og som derefter blev opløst. Her kunne man godt stille 20% egenkapital, men dette blev ikke formuleret som et klart krav fra banken<sup>26</sup>. Om det giver særlig sikkerhed for banken at låne ud til en kendt juridisk person i form af et ApS, hellere end til en forening, er uklart. Både et ApS og en byggeforening hæfter kun med den del af formuen, der er skudt ind i selskabet eller foreningen og begge kan være momsregistreret. Rent juridisk burde der ikke være stor forskel.

En af grundene til, at det blev svært at skaffe egenkapital i Køge, var, at en ret stor andel lejligheder ikke var solgt endnu, og byggefællesskabet ville dermed have været nødsaget til at stille betragteligt mere end 20% af værdien af egen bolig for at dække hele byggeprojektet. Det kan være en særlig udfordring for et byggefællesskab, hvis ikke alle boliger er besat inden byggelånet skal opta-

ges. For fremtidige projekter vil man også overveje størrelsen på sådanne projekter:

Der er også et tidsmæssigt aspekt i det, at betaling for byggegrund og entreprisomkostninger tit falder ret tidligt i en udviklingsproces, hvor medlemmer af byggefællesskaber ikke har realiseret værdien af eventuel anden bolig, som skal sælges først. Her er også et mellemfinansieringsbehov, som ikke nødvendigvis er nemt at løse.

Mange byggefællesskaber kæmper i dag for at opnå byggefinansiering uden fra bankens side at kunne få entydige svar på, hvad der egentlig er påkrævet for at opnå denne finansiering. En af begrundelserne, som bliver givet fra bankerne, er, at der er højere risiko i etagebyggeri end i rækkehuse, da man evt. vil kunne standse byggeriet efter et vist antal rækkehuse, hvis nogle medlemmer skulle falde fra, og grundene allerede kan være udmatrikulerede på forskellige individuelle ejere. Dette kan man ikke med etagebyggeri, noget som kan føre til, at banken vurderer en højere risiko i forretningen.

### Begrænse risiko med solid rådgivning

Hovedvirkemiddel for at begrænse risikoen for banken og andre involverede i byggeprocessen, også i Danmark, er solid og troværdig rådgivning og organisatorisk ordnede forhold. Dette er det første, også danske banker, efterspørger, og hvor branchen i samarbejde kan udvikle meget mere effektive modeller end i dag. I dag har man ikke så mange projekter at referere til og heller ikke så mange rådgivere og projektledere som er vant til at arbejde med byggefællesskaber i Danmark. Som Lars Straeter i ConPlan Hamborg siger: "Når vi nu har bygget 100 byggefællesskaber og aldrig fejlet, tror bankerne på os"<sup>27</sup>. I Hamborg følger en særlig projektleder/bygherrerådgiver alle byggefællesskabsprojekter fra start til slut. Dette gør at risiko for at pris og tidsplan kommer ud af kontrol, er meget mindre. Arbejdsrapporten går grundigere ind i dette i næste kapitel.

En form for certificeringssystem eller godkendelse af rådgivere og/eller solid opbakning fra kommunen kan muligvis også hjælpe her. Sverige starter en certificeringsordning for projektledere i byggefællesskabsprojekter fra 2020.

### Begrænse risiko med samlet gruppeaftale

Som beskrevet ovenfor har vi i Danmark også set projekter, hvor alle medlemmer af byggefællesskaber flytter sin låneforretning over til samme bank og realkreditinstitut, både til byggelån og køb af de endelige ejerboliger. Dette er normalt et klart krav i tyske processer:

At byggefællesskabet faktisk går ind og hjælper hinanden solidarisk med finansieringen,

da folk har forskellige forudsætninger, ser vi også enkelte eksempler på. Dette er dog ikke normen eller nødvendigvis forventet.

### Begrænse risiko med alternativ garantistillelse

I dagens finansielle klima, ser det ud til at indgåelse af partnerskab med en større aktør udenfor banksystemet, som kan stille garanti for byggelånet, kunne være den mest realistiske vej frem til en skalerbar dansk byggefællesskabsmodel, som kan udbredes i større omfang. Dette kunne dreje sig om byudviklingsselskaber, der er interesserede i at udvikle områder med byggefællesskaber, som selv stiller garanti for byggelån. Andre aktører, som kunne stille garanti for byggelån, er store fonde, som allerede agerer på andre måder på boligmarkedet.

Statslige eller kommunale lånegarantier er på mange måder den mest oplagte måde at understøtte boliginitiativer, som er med til at løfte et samfundsansvar ved at skabe en mere blandet by med særlige sociale kvaliteter. For at dette kan blive aktuelt, er det dog afgørende, at byggefællesskaberne er sikret mod hurtigt videre salg og spekulation i form af tilbagekøbsret eller begrænset profitklausul ved videresalg. Den tyske lovgivning giver mulighed for at binde profit på videresalg til prisindex i en ti års periode.

I Schweiz findes en model, hvor privatpersoner kan bruge deres pensionsopsparing som garantistillelse for deres del af et byggefællesskabsprojekt – som normalt er organiseret som store andelsforeninger og ikke opdeles til ejerboliger efter byggeperioden. Dette er i dag ikke muligt i Danmark og er derfor ikke aktuelt for pensionselskaberne, men det er muligt at undersøge, hvilke lovmæssige ændringer, der skulle til for også at kunne bruge denne model i Danmark.

### Begrænse risiko med non-profit udvikler eller entreprenøraftale

En form for kendt agent som agerer ikke-kommerciel udvikler og tager risiko i byggefasen er en anden oplagt måde at mindske risiko betragteligt for banken. Dette vil så koste byggefællesskabet noget i form af penge og også i afgivelse af noget af beslutningsmagten i byggefasen. I tilfældet Fællesbyg Køge Kyst koster det 7,5% af entreprisensummen, hvor Selskabet for Billige Boliger agerer bygherre i byggeperioden. Dette er stadigvæk betragtelig mindre end 20% eller lignende, men ikke nødvendigvis en mulighed som kan skales op ubegrænset, da SBB har begrænsede midler:

I det selvgroede bofællesskab Svalin indgik man en aftale med entreprenøren, som købte grunden

## Vandkunsten

og derefter fungerede som totalentreprenør og byggherre i byggefasen. Byggefællesskabet lavede en betinget aftale om at det "skulle høres i alle væsentlige forhold og deltage på byggemøderne. Denne konstruktion betød, at det var totalentreprenøren, der havde ejerskabet, ansvar mv. frem til overdragelsen af det færdige byggeri, som han kun kunne sælge til de 20 medlemmer" i byggeforeningen<sup>28</sup>. Det gjorde det meget lettere at opnå finansiering for byggefællesskabet, men også for totalentreprenøren som kunne vise 20 købskontrakter med bankgaranti til sin egen bank. "Risikoen for alle parter var dermed minimeret", mener Jacob Schødt Nielsen som stod i spidsen for projektet. Svalin blev opført fra august 2012. Det er muligt, at det ville være sværere at gennemføre en lignende aftale i dag, da bankerne er blevet meget mere restriktive og entreprenører har nok af arbejde.

I Østrig har man konceptet "almennyttig udvikler" eller hovedentreprenør, som kan ansættes af byggefællesskabet i byggeperioden mod en lignende kontrakt som Svalin lavede. Dette er en almindelig måde at gå til byggefællesskabsprojekter på i Østrig<sup>29</sup>. Her er der også mange eksempler på måder at tænke kreative organisationsformer for urbane byggefællesskaber i en kontekst, hvor man også har et stort regelset for almene boliger som i Danmark<sup>30</sup>.

### Samarbejde med almene boligorganisationer og andelsboliger

Man ville også kunne forestille sig, at de almene boligselskaber kunne få en ny sideaktivitet ved at være forretningsfører for byggefællesskaber i byggefasen som en form for non-profit udvikler, uden at byggefællesskabet danner en almen boligforening. Dette kræver dog en regelændring i sideaktivitetsbekendtgørelsen for almene boligselskaber.

Byggefællesskaber kan også organisere sig som en almen boligorganisation som bl.a. bofællesskabet Urbania Cph har gjort. På denne måde er der mulighed for at reservere grunde efter planloven, og der er en finansieringsmodel med kommunalt grundbeløb og støttede lån. Dette sker dog mod, at byggefællesskabet så må underlægge sig meget statslig og kommunal kontrol og regler som kan stride mod selve grundtanken i byggefællesskabet om at være skræddersyet til fællesskabets medlemmer. Som nævnt i kapitel 4 har den almene sektor også tydeligt vist, at den evner at tænke nyt og rumme nye regler og dispensationer omkring det at gøre tingene på særlige måder, når nye boligformer kræver det. Vi ser i dag, hvordan den almene sektor afprøver mange nye blandede boformer med særlige fællesskaber. De almene boligorganisationer var oprindeligt byggeforeninger og i 1980'erne var der igen statslig og kommunal støtte til både almene boliger og andelsboliger, selv om de to var styret af forskellig lovgivning.

At danne en andelsforening er også stadigvæk en kendt mulighed i Danmark. Som andelsforening ejer man projektet og driver det sammen bagefter. Dagens andelsboliglovgivning og lånemuligheder er dog hverken særligt gunstige eller solidariske længere, efter en gradvis markedstilpasning fra 2001 og frem<sup>31</sup>. Hvis kommunerne i praksis kunne bruge den i dag eksisterende lovhjemmel om at stille garanti for andelsboliger, ville dette muligvis kunne hjælpe på finansieringsmulighederne.

### Borgerdreven finansieringsinnovation

Der er forskellige virkemidler man kan udvikle på længere sigt, som kan bidrage til alternative finansieringsmetoder godkendt af finanstilsynet. Dette kan for eksempel være:

- Opbygge særlige fonde til formålet – som eksempelvis Mietshäuser Syndikat i Tyskland hos hvem nye boligprojekter kan få mindre tilskud og rådgivning<sup>32</sup>.
- Bruge direkte kredit eller andre former for crowdfunding for at opfylde de 20% egenkapital for mennesker, som ikke har friværdi fra eksisterende bolig. Et eksempel på dette er ETC bygg fra Sverige, hvor man har sourcet 24 millioner SEK til et radikalt bæredygtigt boligbyggeprojekt gennem crowdfunding, der inviterer småsparere til at stille kapital til rådighed for gode byggeprojekter<sup>33</sup>.
- Oprette borger-aktie byggeselskaber – som for eksempel Neue Nachbarn Tübingen, hvor almindelige borgere er gået sammen om at finansiere socialt boligbyggeri særligt møntet på flygtninge og med langtidssikret lav husleje<sup>34</sup>.
- Udbyde folkeaktier – som det er gjort af Röstånga Utveckling fra Sverige, Grobund og Andelsgårde, samt Christiania i forskellige dele af Danmark. Man kender flere projekter i mindre skala, der bruger borgeraktier også i Danmark. En folkebevægelse ville også her kunne hjælpe med at supplere finansieringen af nye særlig bæredygtige boligløsninger.

### Opsummering

Byggefællesskaber bør kunne blive til en sikker forretning også i Danmark, da en gruppe almindelige mennesker, som delvis hæfter for hinanden i byggefasen, investerer i sin egen bolig, hvor de efterfølgende selv skal bo. Det er vigtigt at arbejde med banker for at begrænse deres risiko, og også udforske nye måder at skaffe nye typer garantistillelse i byggefasen, samt åbne op for alternative former for borgerfinansiering. Der findes ikke et entydigt svar på, hvordan dette gøres bedst, men forskellige byer og lande finder deres egen vej. Vi skal arbejde sammen med institutioner, som vil gå i front for at finde en dansk vej eller muligvis flere danske måder, hvorpå man kan løfte nye borgerdrevne bygge-måder.

# Eksempel

# Fællesbyg

# Køge Kyst

Fællesbyg Køge Kyst er et byggefællesskab med 42 boliger, der er under opførelse i Køge-bydelen Søndre Havn.

Fællesbyg Køge Kyst er et initiativ opstået efter byudviklingsselskabet Køge Kysts ønske om at skabe varierede ejerformer og udviklingsmetoder i en ny socialt bæredygtig bydel. Inspiration har været Tübingen-modellen, hvor man har udviklet hele byområder i partnerskab mellem de fremtidige beboere og kommunen. Projektet blev sat i søen ved at Køge Kyst, Selskabet for Billige Boliger (SBB) og Tegnestuen Vandkunsten gik sammen om at invitere interesserede borgere til workshop i marts 2017. Der fandtes på dette tidspunkt en grund og en frihåndstegnet skitse til at inspirere mulige interesserede til at tænke frit, farverigt, varieret og skræddersyet. En gruppe meldte sig, som så i august stiftede en forening som bygherre og sammen med Vandkunsten og SBB gik i gang med at skitsere byggeriet og verve flere medlemmer.

Tidlig sommer 2018 indhentedes tilbud fra entreprenør for at fastsætte prisen baseret på et skitseprojekt for 42 lejligheder som alle er forskellige. Der var tegnet et byggeri med varierede volumener i et collageagtigt formsprog, det største volumen planlagt til Danmarks højeste træbyggeri på syv etager og

særlig vægt på hverdagsfællesskaber og adgangszone.

Det viste sig dog i efteråret, at det er meget svært at få bankfinansiering til projektet. I marts 2019 blev offentliggjort, at SBB gik ind som non-profit udvikler mod at stille den nødvendige egenkapital i byggefasen. Det blev nu også klart, at entreprenøren fandt træbyggeri for risikabelt og projektet skulle tegnes om til en bærende betonkonstruktion men ellers beholde arkitekturen som tegnet. Alle beboere kom forbi Vandkunsten og fik tilpasset deres individuelle boliger den nye bærende konstruktion, hvor de tegnede 'live' sammen med projektarkitekten. Fællesbyggerne har taget udfordringerne i stiv arm.

Beboerne har afsat 10% af arealet til fællesområder selv om de ikke er et decideret bofællesskab. De har holdt utallige møder; stået ved salgsvognen på Søndre Havn hver søndag, har holdt mindst en salsafest og kender hinanden efterhånden ret godt. "Vi har jo ikke brug for fjernsyn da vi skal hygge os så meget", sagde en af de fremtidige beboere i en diskussion om lejlighedens planløsning. Første spadestik blev taget i september 2019. Mens arkitekter og entreprenør kæmper totalentreprisens kamp, glæder beboerne sig til færdigstilling i årsskiftet 2020/21.



# Rådgivning



## Grundprincip



### **Kommunen og/eller professionelle rådgivere indgår partnerskab med byggefællesskabet og følger processen nøje hele vejen til døren.**

For at et byggefællesskab kan få adgang til en byggegrund i Hamborg, kræver kommunen, at grupperne tilknyttes en af fire forhåndsgodkendte projektledere, som ikke er arkitekter på sagen, samt har tæt kontakt med kommunens særlige kontor for byggefællesskaber<sup>35</sup>. Den særlige projektleder er med til hvert eneste møde i byggefællesskabet og tager sig af forhandling med banken. Når vi ønsker at udbrede byggefællesskaber i en urban kontekst i Danmark, er systematisk rådgivning af høj kvalitet en helt central del af konceptet, som kan reducere økonomiske og tidsmæssige risici.

I Sverige er foreningen for byggefællesskaber på trapperne med at introducere en særlig certificering som "projektlovs" for byggefællesskaber i 2020. Dette falder sammen med, at der åbnes for statsstøtte i form af startbidrag på op til 400.000 kr. til byggefællesskaber<sup>36</sup>.

En aktiv koordineret facilitering af byggefællesskaber i en kommune forudsætter en stærk politisk vilje til at arbejde med emnet på højeste strategiske niveau, hvilket bliver diskuteret i næste kapitel.

### **Professionel projektleder hele vejen**

I Danmark arbejder man med rollen 'bygherrerådgiver' i almindelige byggeprocesser. Denne person er i dag ofte en person med meget byggeteknisk viden og gerne erfaring som entreprenør eller med byggestyring. I princippet skal der fremdyrkes bygherrerådgivere med særligt speciale i at vejlede byggefællesskaber – bygherren – som kan påtage sig at være både byggesagkyndig og at guide fællesskabet i deres dannelse som organisation, samt give overordnet rådgivning i forhold til jura og finansiering.

I de forskellige udviklingsfaser er forskellige professionelle aktører centrale, og forskellige rådgivere kunne være aktuelle som varetagere af denne rolle i Danmark. En skalerbar byggefællesskabsmodel i Danmark afhænger af, hvordan man skruer denne rolle sammen og dermed mindsker risikoen for alle involverede parter med hensyn til tid og omkostninger uden at fratage byggefællesskabet førersædet i processen.

Lars Straeter fra ConPlan Hamburg, et af de fire kommunegodkendte rådgivningsfirmaer, estimerer, at en professionel projektleder bruger 20 timer om ugen på dette arbejde. En projektleder har dermed normalt kun to projekter ad gangen, med mindre han er "meget erfaren", ifølge Straeter. Dette tidsforbrug understøttes i en dansk kontekst af bofællesskabet Mageløse i Værløse på Sjælland, som også ansatte en projektleder på 20 timer/ ugen i to år for at lede

deres projekt. Mageløse er opført indenfor tre år fra de første planlægningsmøder; og projektleder Claus Davidsen mener, at det kunne være nået indenfor to år; hvis ikke kommunen og entreprenøren havde så travlt, at de måtte vente i mange måneder på at få hhv. lokalplan og produktion af deres huse i gang<sup>37</sup>.

### Visionsfasen

I de tidlige faser vil kommunen ofte være første anløbspunkt, eventuelt i samarbejde med andre partnere. Det er også tænkeligt, at andre aktører vil kunne varetage denne rolle i en dansk model. Her er det vigtigt at tage de fremtidige byggefæller i hånden, skitsere en proces for dem og hjælpe dem med at få tilknyttet de rigtige rådgivere tidligt.

- Der kan holdes åbne visionsworkshops, hvor mennesker med lignende værdier kan finde hinanden og efterfølgende projektbørser/ markedsdage, hvor grupper finder nye medlemmer og projektpartnere.
- Man vil kunne gøre som svenskerne eller som i Hamborg og kræve at en godkendt "projektlovs" skal følge projektet. Den svenske model vil åbne for flere mulige projektledere end det meget begrænsede udvalg i Hamborg.
- Kommunen kan udvikle et system med milepælsmøder, hvor grupperne rapporterer til kommunen om hvilke aftaler, der er blevet indgået og hvilke kontrakter, der er underskrevet.



I Wien har kommunen relevante kontorer i forskellige bydele, hvor folk som ønsker at udvikle et alternativt boligprojekt kan henvende sig. Alle de store tyske byggefællesskabsbyer har forskellige typer kontorer med flere ansatte, som arbejder kun med byggefællesskaber. Dette er også tilfældet i Amsterdam<sup>38</sup>.

I Roskilde kommune, som arbejder særligt med bofællesskaber, og hvor byggefællesskaber, som senere bliver bofællesskaber i kommunens terminologi bliver beskrevet som "selvgroede bofællesskaber", findes også et dedikeret kontor, som tager sig af dette. Da Tre Kroner blev udviklet for 20 år siden, blev processen indledt med store visionsworkshops, hvor arkitekter og borger-



## Vandkunsten

grupper udvekslede ideer, og en overordnet strukturplan lå til grund for de senere lokalplaner, som blev særligt tilpasset bofællesskaber. Dog har der aldrig været særlige krav til, hvordan rådgivningen af bofællesskaberne har været senere i processen. Også i Furesø har man arbejdet aktivt med workshops for at samle borgere med interesse i at udvikle bo- og byggefællesskaber, og har som Roskilde en særlig hjemmeside med informationer til interesserede grupper og opfordring om at tage kontakt med allerede etablerede bo- og byggefællesskaber i kommunen for at lære fra dem<sup>39</sup>.

Andre aktører end kommunen kunne i princippet også varetage denne proces. Dog er fundamentet for byggefællesskabsmodellen i Tyskland et stærkt partnerskab mellem civilsamfund og kommune. At planlægge byen sammen som borger og forvaltning, styret af de folkevalgte repræsentanter, kunne pege mod en fornuftig demokratisk social kontrakt.

I et byudviklingsselskab vil der være muligheder for at udvikle særlige rådgivningskontorer som en forlænget arm fra kommunen eller andre delegerede aktører. Alt efter hvilken rolle de almene boligorganisationer tiltænkes i den nye proces, vil de kunne agere også her. I Hamborg er flere af projektlederne organisationer, som har bygget alment boligbyggeri i mange år og med udspring i byfornyelsen i 1980'erne<sup>40</sup>.

### Udviklingsfasen

Når man bliver enige om et værdigrundlag og danner en forening, går man i gang med udviklingen af et egentlig boligprojekt og at finde en egnet konkret grund. Ved dannelsen af foreningen, kan det være passende at indbetale et mindre beløb på f.eks. 10.000 kr. for at blive medlem i foreningen. Når man har fået option på en grund, kan man begynde at planlægge mere konkret. Her



knytter man flere rådgivere på og projektets udgifter begynder at løbe op.

I Sverige har man åbnet op for, at man kan søge om startbidrag på op til 400.000 SEK til den første del af udviklingsfasen. Her forpligter medlemmerne sig i form af begyndende indbetalinger til byggefællesskabet for at dække rådgiverudgifter til arkitekter og andre rådgivere. At søge støtte i Sverige kræver, at

mindst seks personer har dannet en forening og betalt mindst 10.000 SEK hver til foreningen. Det vil være hensigtsmæssigt at afprøve en lignende ordning i Danmark.

Projektet går i denne fase fra at handle om værdier og målsætninger til at blive teknisk krævende. Dette kræver en bygherrerådgiver, som har erfaring med byggeri, ikke kun med at lede visionsprocesser. I Danmark er det i dag ofte forskellige rådgivere, der yder disse tjenester til normale byggeprocesser. For byggefællesskaber kunne det være en god idé at forsøge at tænke dem sammen.

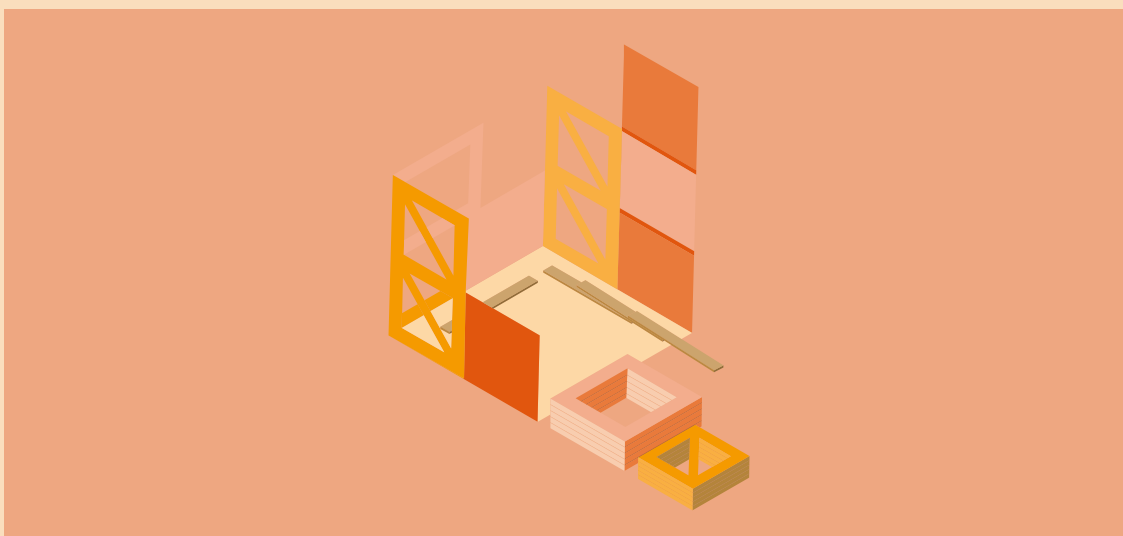
For at sikre en god proces er det vigtigt tidligt i processen at indarbejde en måde at give byggegruppen mulighed for fleksible løsninger i byggeriet, men inden for et rationelt byggesystem med begrænsede parametre og hvor ikke alt er til genforhandling hele tiden. Her kræves særlig erfaring både fra arkitekter og andre procesledere.

Når man kommer til udbudsprojektet og nærmer sig byggeri, indgås der mange vigtige aftaler, og hvordan kontrakterne formuleres er helt centralt for overhovedet at opnå finansiering af projektet og sikre en solid byggeproces og kvalitetssikring. Det er også meget vigtigt, at alle aktører bliver inddraget tidligt og spiller med åbne kort.

### Byggeri

Når man har sikret byggefinansiering, forberedt projekteringsmaterialet, indhentet byggetilladelse og byggeriet skal i gang, er det også normalt at betalingen af grunden sker. Det er byggefasen, som er sværest at finansiere, da man stadigvæk ikke har sikkerhed for at byggeriet gennemføres, og banken er usikker på, hvordan den skal forholde sig til så mange forskellige aktører.

I nogle byggefællesskabsprojekter overlader man bygherreansvaret til en non-profit udvikler i byggefasen for at sikre en fast pris. Fast pris kan også sikres



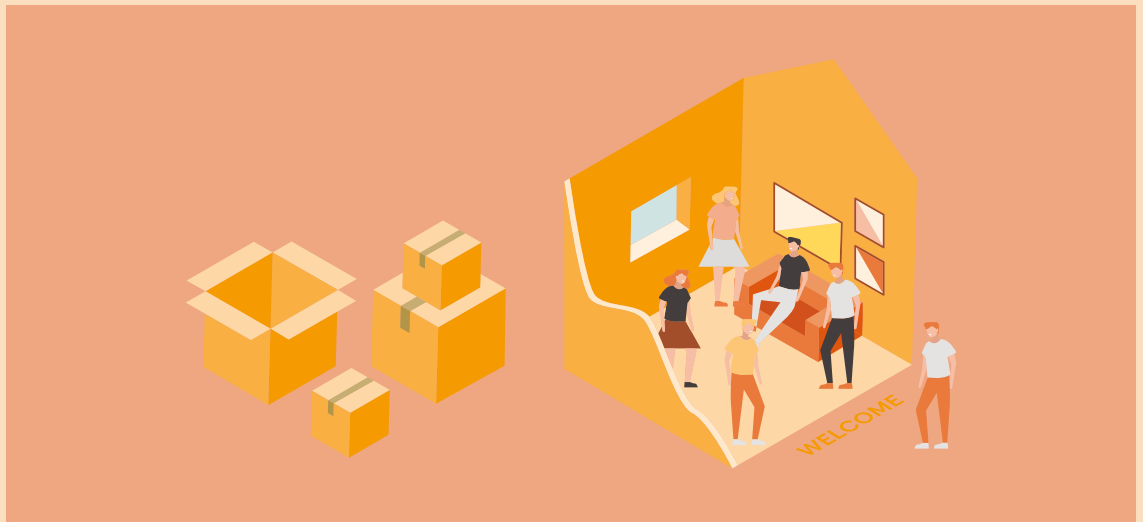
på andre måder, enten ved at arkitekten leder en fagentreprise med omprojekteringsklausul eller ved, at entreprenøren tager byggerisikoen og køber grunden på vegne af byggefællesskabet i byggeperioden<sup>41</sup>.

## Vandkunsten

Uanset, hvordan man vælger at gøre det, er det vigtigt at reducere risikoen for, at noget går galt i byggefasen med den bedste planlægning og styring af processen. I praksis vil dette betyde, at medlemmerne i byggefællesskabet ikke vil kunne have så stor indflydelse på alle beslutninger der tages, som de havde i de tidlige faser. Det er derfor vigtigt at afklare tidligt, hvilke beslutninger man uddelegerer i denne kritiske fase, og hvem der agerer på vegne af fællesskabet, når der skal træffes hurtige beslutninger.

### Indflytning + Drift

I denne fase opløses det klassiske tyske byggefællesskab, og ejendommen overtages som almindelige ejerlejligheder med en ejerforening eller muligvis en form for kollektivt ejet lejeboligkoncept, andelsbolig eller almen boligorganisation.



Dog har man arbejdet sammen i lang tid med at udvikle og bygge sin bolig, og særlige fællesskaber og ejerskabsforhold er opstået mellem naboer og til nabola-get. Borgere, som har været dybt inde i en boligudviklingsproces sammen i 2-3-4 år, har nu overskud til at engagere sig i lokalsamfundet på en anden måde. Folk, der har været igennem en god bofællesskabsproces, vil ofte gerne dele deres erfaringer og engagere andre.

De danske græsrodsudviklede bofællesskaber går her over til fælles drift og organisering af hverdagsopgaver som fælles madlavning, renhold og vedligehold.

### Opsummering

Det særlige ved urbane byggefællesskabskvarterer i Europa er, at de er stærke partnerskaber mellem kommune og civilsamfund, hvor borgerne tager ansvar for udvikling af egen bolig med systematisk professionel rådgivning. Hvordan denne konsekvente rådgivningsmodel importeres til Danmark, er en nøgle for skalerbarheden i udbredelse af urbane byggefællesskaber.

# Internationale eksempler på byggefællesskaber

## Schweiz

### Andelsboligforeninger på lejet jord

**Zimmerfrei** er en andelsboligbebyggelse (**Wohngensenschaft**) i Basel fra 2019, bygget på langtidslejet jord fra en stiftelse som ønsker sikre blandede boliger centralt i byen. Generøse fællesarealer – ”husalmindingen” – rundt indgang, altangange med plads til ophold og tagterrasse, understøtter fællesskabet som består af 33 lejligheder – fra 1,5 værelser til en 12,5 værelses delejlighed og en ”clusterlejlighed” som i virkeligheden er 8 mikrolejligheder med eget badeværelse som deler fælles køkken og opholdsstue. Schweiziske byer giver forskellige støtteordninger og prioritet til andelsboliger men har i dag generelt en politik om at beholde betalbare boliger for almindelige mennesker centralt i de store byer, noget som i hovedsag gøres gennem andelsboliger. Rigtig mange eksempelprojekter fra Schweiz de sidste 10-15 år har ladt arkitekter og beboere eksperimentere med nye lejlighedstypologier og miks i boligsammensætningen. Miljøtiltag som bilfrie bebyggelser er blevet almindeligt.

## Spanien

### Andelsbolig på lejet kommunal jord

**La Borda** er et byggefællesskab af andelsboliger (**cooperativa d'habitatge en cessió d'ús**) fra 2018 på lejet kommunal jord. For at retfærdiggøre særbehandling rundt grundkøb og dermed sikre billig husleje, er der sat krav om maksimum indkomst for beboerne. De 28 lejligheder er små – 40-76m<sup>2</sup>, med 300m<sup>2</sup> fællesarealer, og holder de sig indenfor det støttede boligbyggeris standard størrelser i Catalunya. Bygget i træ fra Baskerland, med elementer af selvbyg i afslutningsfasen; begge elementer nyskabende i Barcelona. La Borda ser sig selv som et aktivistisk alternativt boligprojekt og skriver sig ind i historien om transformationen af et tidligere fabriksområde og kamp for retten til byen for almindelige mennesker. Projektet er blevet et flagskibsprojekt for Barcelona kommunes nye støtte til alternative boligformer, en ny og stærkt voksende bevægelse i Catalunya. Kooperativet er meget bevidst om at styrke civilsamfundet og ikke-spekulative private boliginitiativer.



Wohnprojekt Wien

Nyt byggefællesskab på lejet kommunal grund i omdannet industriområde

Foto/ Hertha Hurnaus

## Sverige

### Lokale partnerskaber og selvbyg

**Högslätts Vänboende** er et byggefællesskab som sammen med den lokale bygmester har bygget 12 små betalbare lejligheder for enlige i en andelsboligforening (**kooperativ hyresrätt**) i Tanum kommune i Sverige. Alle medlemmerne er kvinder; mange rundt de 60, og de deltog selv i arbejde med at male brædder, gøre rent og andre opgaver på byggepladsen. Dette var med at gøre at projektet endte op med at være næsten 3 millioner SEK billigere end budgettet. Projektet fik kommunen til at ændre sin politik for støttet boligbyggeri, da de for første gang gav kommunal garanti til et socialt boligprojekt opført af et privat fællesskab. Projektet modtog også rigtig meget lokal velvilje, naboer gav direkte kreditter til grundkøb og den lokale bygmester som opførte huset, støttet også projektet med lånegaranti som var med sikre banklån i den lokale sparekasse. Högslätts Vänboende har et fællesrum med brændeovn men er ellers ikke faste fælles aktiviteter eller husholdning.

## Østrig

### Syv etagers landsby og Foreningen for bæredygtigt levevis

**Wohnprojekt Wien** er et byggefællesskab opført og ejet af andelsforeningen '**Verein für nachhaltiges Leben**' centralt i Wien. Byggeriet fra 2013 rummer 40 lejligheder fra 36 m<sup>2</sup> – 150 m<sup>2</sup> for 67 voksne og 25 børn med 700 m<sup>2</sup> fællesareal og 400 m<sup>2</sup> erhverv, inklusive kontor til tegnestuen som har stået for byggeriet og også er beboere i fællesskabet. Stor grad af fleksibilitet i byggesystemet gør at beboerne har kunnet bidrage til at designe sin individuelle bolig. Nabolaget bliver inviteret ind til at holde arrangementer i stort fællesrum i kælderen og til en madbutik i stueetagen som bl.a. sælger grøntsager og kød fra bønder i regionen rundt byen. Her tog en "almennyttig udvikler" (**Gemeinnütziger Bauträger**) ansvaret for projektet i byggeperioden og solgte det til en fastpris aftale med byggefællesskabet da det var færdigt. Projektet er støttet af Wien by i form af gunstige lånebetingelser; da det ses som en type alment boligprojekt, i tillæg til banklån og indskud fra beboerne til køb af andele. For at få økonomien til at gå op, har foreningen også benyttet sig af private direkte kreditter.

# Udbud af grunde



## Grundprincip



**Mindre grunde tilpasset et byggeprojekt udbydes til fast pris med konceptkonkurrence, hvor man konkurrerer på parametre som sociale og miljømæssige kvaliteter. Byggefællesskaberne får særlig lang optionstid på grunden. Der er dog stadigvæk juridiske gråzoner i dansk lovgivning med hensyn til kommunale udbud til byggefællesskaber, medmindre man bygger på privat grund eller i byudviklingsselskab med privat majoritetseje.**

Flere af de byer i Tyskland og Holland, som sætter stærkt på byggefællesskaber, har særlige grunde reserveret til byggefællesskaber med allerede udviklede, detaljerede lokalplaner. De udbydes via kommunens kontor for byggefællesskaber i samarbejde med dem, som normalt står for grundsalg. I Tübingen køber kommunen grunde, som udbydes gennem det kommunale udviklingsselskab i mindre parceller tilpasset i størrelse til byggefællesskaber på en eller to opgange. I Hamborg udbydes grunde både på kommunalt ejet jord, jord fra private grundejere som vil bidrage til socialt bæredygtig udvikling og i offentlig-private udviklingsselskaber<sup>42</sup>. Hamborg by har som mål at have 20% byggefællesskaber og 30% socialt/billigt boligbyggeri i alle nye udviklingsområder. De to kategorier kan overlappende, men gør det ikke nødvendigvis. Grunde udbydes enkeltvis eller som sammenhængende byudviklingsområder. Den særlige proces i Tübingen relaterer sig til nabolag med mange forskellige byggefællesskaber, som bygger samtidigt og i samarbejde med det kommunale udviklingsselskab. Dette ser vi i Alte Weberei processen beskrevet i første kapitel.

### Kvalitetskonkurrence

Kvalitetskonkurrencen indbyder byggefællesskaber til at konkurrere om, hvilket projekt der kan give mest tilbage til byen i form af sociale og miljømæssige kvaliteter på nabolagsniveau. Grundene er tilpasset forskellige lokale modeller i størrelse; i Tübingen normalt en eller to opgange, mens Hamburg ser mindst 20-25 lejligheder for optimal størrelse på et byggefællesskab. Når byggegrupper byder ind på grunden, sker det med materiale på konceptniveau. Kommunen afgør, hvilke

grupper der har de bedste koncepter, samt en robust organisation, og afgør efter åben proces, hvem der får tildelt en grund.

Parametrene man konkurrerer på afhænger af kommunens strategi for området og varierer fra udbud til udbud. I Hamborg fokuseres der ofte på lokalt tilhørsforhold og et element af anti-gentrificering i mere centrale områder. I Vauban i Freiburg var fokus på grøn omstilling. Parametrene er transparente og tydelige i udbudsmaterialet, og man får point for hvert kriterium. I Tübingen, hvor man har åbne udbud for hele karreer med mange byggefællesskaber, har man parceller, som så fordeles efter de indkomne tilbud, efter hvor store grupperne er og deres koncepter. Grupper kan prioritere en særlig grund, men få tilbudt én et andet sted i karreen.

Man kan finde lignende elementer fra processer, hvor selvgroede bofællesskaber er blevet bevidst støttet i Danmark. Da Roskilde kommune udviklede Tre Kroner Øst, udbød man kommunale grunde særligt henvendt til "bofællesskaber eller private boligforeninger", hvor dette blev beskrevet i udbudsmaterialet. Dette svarede til en større plan for området, baseret på "byøkologiske" eller bæredygtige tiltag, som havde bred politisk tilslutning<sup>43</sup>. Varierede boformer og eksperimenterende byggeri indgik som en del af denne strategi. I udbudsmaterialet indgik også en liste med mulige bæredygtige tiltag, man skulle redegøre for og fik point for, svarende til max 50 point samlet. Jan Bille, der var planchef i Roskilde Kommune, da projektet gik i gang, understreger vigtigheden af den brede politiske støtte til den eksperimenterende bydel på markerne rundt om Roskilde Universitets Center. Dette har så haft en selvforstærkende effekt i området, da engagerede borgere fra bofællesskaberne har meldt sig ind i politik og støttet videre udvikling af selvgroede og andre boligfællesskaber, som stadigvæk er vigtige i Roskilde kommunes boligstrategi<sup>44</sup>.

### Lang optionstid

Tidspunkt for, hvornår man betaler for grunden, kan være udslagsgivende for finansieringen af et byggefællesskabsprojekt. Grundkøb når man starter byggeprojektet og har optaget byggekredit er, hvad der er praktiseret i de to eksempler i Odense og Køge, hvad også er almindeligt i Tyskland.

I de tyske processer er der ofte lavet en streng lokalplan med klar volumen og fastlagte pladsdannelser, før grundene går i udbud. I plan-

materialet er bl.a. defineret, hvilke grunde, der leder an i at bygge parkeringskælder for en karré og til disse vælges mere erfarne aktører. Dette forkorter planlægningstiden for byggefællesskaber, som ofte består af familier med små børn og som vil flytte ind hurtigst muligt. I Tübingen, hvor man udbyder mange projekter samtidig og ønsker en effektiv proces, kræver det en stor indsats fra kommunens udviklingsselskab, som følger projekterne tæt, men som også når at gennemføre en række byggede projekter, indenfor 2-3 år fra de går i udbud.

Efter konceptkonkurrencen har projektgrupperne ofte 6-12 måneder til at udvikle et egentlig projekt og søge byggetilladelse. Det er sjældent, at man søger dispensationer, da det er i alles interesse, at tidsrammer bliver overholdt<sup>45</sup>. Først når projektet er klart til at bygges, betales der for grunden. Dette har også været tilfælde i de to danske pionerprojekter, som vi har refereret til i Køge og Odense, hvor grunden blev købt, da byggeprojektet gik i gang efter flere gange at få forlænget optionsperioden.

Det viste sig, at man i Køge havde stilet mod et måske lidt for stort projekt, da gruppen ret tidligt stabiliserede sig på ca. 25-27 medlemmer, mens man havde 42 boliger i projektet. Dog var man ikke interesseret i at dele grunden op i to og vælge et mindre projekt i tilfældet Fællesbyg. Med et lidt mindre projekt kunne man muligvis have forkortet planlægningstiden.

### Byudviklingsselskaber og private grundejere som pionerer

Fællesbyg er initieret af et egentligt udviklingsselskab, Køge Kyst, som ejes i lige andele af kommunen og Realdania. Byfællesskabet i Odense er del af udviklingsprojektet 'Fra Gade til By', det er ledet af et partnerskab mellem Realdania og kommunen. For udviklingsselskaber uden offentlig majoritetsje gælder ikke offentlige udbudsregler, og selskaberne må drive en selvstændig strategi for, hvordan de skaber blandede boligområder, samt udbyde grunde til

projekter efter egne kriterier. Projektet i Odense blev ikke særskilt udbudt til et byggefællesskab, men da de så tilbuddet fra Janus Lylloff, indsendt i samarbejde med Praxis Arkitekter, blev partnerskabet meget interesseret i at støtte projektet som et byggefællesskabsprojekt. Derefter gik Lylloff ud for at finde sine byggefæller. Projektet i Køge Kyst blev oprettet som et samarbejde mellem Køge Kyst, Tegnestuen Vandkunsten og Fonden for Billige Boliger, hvor man inviterede interesserede til at danne et byggefællesskab. En gruppe dannede sig efter et par møder og valgte at stifte en forening som byggefællesskab.

Private grundejere vil kunne gøre det samme og gå sammen med kommunen om at udvikle et område, med de særlige kvaliteter byggefællesskaber kan give. Denne konstellation ser vi lige nu i en kommune som Lejre, hvor kommunen er interesseret i at udvikle bofællesskaber (både græsrodsgroede og kommercielle aktører) og facilitere kontakt til lokale grundejere, da den aktuelle jord i kommunen generelt er privat ejet. I enkelte områder ser man græsrodsgroede bofællesskaber, hvor ejendomspriserne er betydeligt højere end andre boliger i samme område. Bo- og byggefællesskaber kan simpelthen være god forretning.

Netop byer med byudviklingsselskaber med privat majoritet kan være det nemmeste sted at starte med at udbrede byggefællesskaber og finde en finansieringsmodel og rådgivningsmodel, som passer danske forhold, da man ikke har de samme udbudstekniske gråzoner, som kommunerne har (se nedenfor). Landkommuner med private grundejere kan være et andet sted at undersøge en lidt anden model end byggefællesskabet i den meget tætte by. Dette læner sig meget op ad erfaringerne med græsrodsgroede bofællesskaber i tæt lav typologi. Som nævnt i kapitel 1, er der også udgivet en statslig rapport om, hvordan bo- og byggefællesskaber kan være med løfte områder med funktionstømte bygninger i landkommuner med fraflytning. Eksperimenter i denne retning er også i gang med at



udvikle græsrodsgrøede bofællesskaber<sup>46</sup>.

Fokus i den nye litteratur om byggefællesskaber er ofte på urbane typologier, og det er muligvis her, der er mest rum for innovation i Danmark, da erfaring med denne typologi mangler. Dog kan byggefællesskaber også i højeste grad virke på forskellige måder i pendlerkommuner og i udkantsområder, som de har gjort i bofællesskabsbevægelsen siden 1960'erne<sup>47</sup>.

### Kommunale udbud og juridiske gråzoner

I Danmark mangler man i dag en tydelig juridisk opskrift til kommunerne for, hvordan man planlægger for og laver denne type udbud særligt rettet mod byggefællesskaber, uden at det betragtes som konkurrenceforvridende og kan rammes af kommunalfuldmagtsreglerne. Det er derfor nødvendigt at arbejde mod en ny lovgivning, så vi undgår disse gråzoner fremover.

Kommunerne som i dag planlægger særskilt for bofællesskaber og har en klar strategi og bred politisk opbakning til en mangfoldig boligsammensætning, tolker forskelligt i hvilken grad, de må målrette deres udbud særligt til græsrodsgrøede bofællesskaber. I dag er der så mange kommercielle aktører på banen, som udbyder bofællesskabsprodukter, at udbud til et bofællesskab ikke er ensbetydende med udbud til en gruppe borgere, som er gået sammen om at bygge. En af de interviewede kommuner har bred politisk opbakning til at prioritere f.eks. en andelsforening af almindelige borgere, da dette anses som del af en klar strategi om et mangfoldigt boligmarked.

Offentlige udbudsregler i Danmark, støttet af kommunalfuldmagtsreglerne, siger, at man ikke direkte må favorisere særlige borgere ved udbud af grunde, hvis man ikke har specifik hjemmel i anden lovgivning til at understøtte samme borgergruppe<sup>48</sup>. For eksempel må man godt sælge grunde på særlige vilkår til boliger for ældre eller botilbud til særligt udsatte grupper, da man er forpligtet til dette efter ældreboligloven eller serviceloven. Det er dog vigtigt at påpege, at kommunalfuldmagtsreglerne er uskrevne praksis baserede regler og det er muligt, at de vil ændre sig i takt med, at verdensmålene og øget samfundsansvar på boligmarkedet kommer på den politiske dagsorden.

Kommunen kan efter udbudsbekendtgørelsen lave udbud til en fast pris, som er vurderet af to uafhængige ejendomsmæglere til at være markedsprisen på grunden. Dertil kan man hæfte

særlige byudviklingsmæssige krav, særlige miljøhensyn eller andre kommunale og sagligt funderede behov på udbuddet, som man har gjort i Trekroner. Disse påvirker igen prisen. Det er vigtigt, at kommunen er tydelig og transparent om, hvordan man gør dette udbudsteknisk og får særlig rådgivning til dette. Man må ikke forskelsbehandle tilbudsgivere og favorisere enkeltpersoner i processen, hvilket kan gøre det svært at favorisere byggefællesskaber overfor andre udviklingsorganisationer, hvis dette er ønskeligt af samfundsmæssige grunde. Nøglen i dagens situation vil være at gøre byggefællesskaberne konkurrencedygtige på markedsvilkår, i måden man udbyder grunde på i form af sociale og miljømæssige krav. Her vil den lokale situation spille ind i hvert enkelt tilfælde, og det er svært at lave en generel opskrift.

Man må siden 2015 efter planlovens §15 stk. 9) reservere grunde til almene boliger med særlige betingelser i lokalplaner. Dette er for at sikre, at "alsidighed i boligsammensætningen fremmes gennem mulighed for planlægning for almene boliger i byerne", som det står i planlovens formålsparagraf §1 stk. 7). Dette har dog åbnet op for en diskussion om, hvorvidt andre tiltag, som f.eks. byggefællesskaber, også kunne understøtte denne formålsparagraf uden at gå på kompromis med andelen af almene boliger og at man med sikkerhed fjerner spekulationsaspektet i boligudviklingen.

Man må i dag ikke eksplicit reservere grunde til byggefællesskaber i lokalplaner og dette skaber allerede grundlag for, at man skal arbejde for en ny lov, som giver kommuner tydelig hjemmel til at reservere et mindre antal grunde i udviklingsområder til byggefællesskaber for i fremtiden at undgå mulige gråzoner. I mellemtiden kan det være nødvendigt at søge en form for 'frikommuneforsøg' (udvidet udfordringsret) for et antal projekter, mens lovgivningen bliver undersøgt nærmere<sup>49</sup>.

### Almene byggefællesskaber og adgang til grunde

Det klassiske tyske byggefællesskab eksisterer kun i byggeperioden, før ejendommen udmatrikuleres på individuelle ejerboliger. I den eksisterende litteratur om byggefællesskaber i Danmark rådes grupper ofte til at blive en almen boligforening, da dette er den nemmeste måde, hvorpå der kan reserveres grunde og i en by som København måske eneste måde overhovedet at komme til at få en

byggegrund på for et byggefællesskab<sup>50</sup>. Efter planloven er kommunernes eneste værktøj for at sikre blandede boliger, at de kan reservere grunde til almene boliger, medmindre der er tale om boliger til særligt udsatte og grupper, som kommunen har ansvar for at støtte efter anden social lovgivning. Almene boligforeninger har også grundkapital fra kommunerne og statsstøttede lån, noget som påvirker huslejen gunstigt i sidste ende og sikrer finansiering af projektet<sup>51</sup>. I sin oprindelige form var boligforeningerne som nævnt også kooperative byggeforeninger, men de blev sidenhen underlagt en mængde statslig kontrol og kommunalt tilsyn mm i bytte for grundbeløb og lånestøtte.

Mange eksperimenter finder sted for tiden i den almene sektor for at møde efterspørgsel efter nye fællesskaber. Da sektoren er reguleret med rådighedsbeløb og lejlighedsstørrelser, samt stramme udlejningsregler og ventelister, vil man ved første øjekast få tanken, at systemet er for ufleksibelt til at rumme det skræddersyede koncept, som ligger til grund for byggefællesskabsideen. Dog har vi set hvordan AlmenBolig+ har været en succes, der har skubbet til både produktionskæder og mange udlejningsregler og driftsprincipper. I dag eksperimenterer man med nye typer deleboliger og blandede bofællesskaber indenfor de almene rammer. Flere seniorbofællesskaber, der opstod som græsrodsgrøede byggefællesskaber, er oprettet i den almene sektor. Denne mulighed bør derfor medtænkes og kan være en god løsning for enkelte typer byggefællesskaber.

Nye udlejningsprocedurer og regler kan muligvis skabe rum for nye processer, hvor byggefællesskaber kan agere mere uafhængigt i samarbejde med almene boligselskaber. Vi ser flere eksempler på, at boligselskaberne kan prioritere særligt egnede beboere til i al fald første indflytning i nye fællesskabsboliger, og vi ser i dag forskellige nye former for bevidst brug af boligfællesskaber til f.eks. integration af flygtninge, hvor regelværket må skræddersyes den

specifikke bebyggelse. Der er rum for juridisk innovation, hvilket også er en nødvendighed, hvis byggefællesskaber som Urbania skal kunne udbredes i den almene sektor. Selv om Urbania, der nu har været undervejs i vel over ti år, er tættere på at blive bygget end nogen sinde før, da konkrete lokalplansforhandlinger med kommunen er undervejs, er det ved at blive et eksempel, vi venter og venter på, endelig skal vise vej til det store blandede bofællesskab i Danmarks hovedstad<sup>52</sup>.

Man arbejder i dag med delegeret bygherremodel i den almene sektor og kunne også forestille sig et "rent" byggefællesskab agere efter denne model, for efterfølgende at blive til en almen boligforening. Lovgivningen skal så tilpasses denne type byggefællesskabers særlige karakter.

### **Mod en særlig lov for byggefællesskaber og forsøgskommuner**

Vi er enige om, at byggefællesskaber løfter et samfundsansvar for at skabe blandede byer og varierede boliger, hvis særlige kriterier om at fjerne spekulation er opfyldt. Det er derfor grundlæggende snarest at gå i gang med at arbejde med en ny lovgivning på området, hvis en skalerbar model skal kunne udbredes udenfor helt særlige byer og bydele i Danmark. Men man venter på dette, kan man undersøge muligheder omkring udvidet udfordringsret, hvilket tidligere var kendt som frikommuneforsøg.

Det centrale i en ny lovgivning vil være at sikre, at byggefællesskaberne faktisk bidrager til social bæredygtighed og er en mulighed til at skaffe billige boliger. Derfor skal den kommercielle gevinst på videresalg eller spekulation på den korte bane begrænses. Der er forskellige måder man kan gøre dette på. En mulighed er salg med tilbagekøbsret, noget som er praktiseret i Danmark tidligere. En profitklausul om at gevinst over et vist niveau går til kommunen eller anden instans, som har solgt grunden, er en anden mulighed. I Tyskland er profit ved videresalg af byggefællesskabsboliger begrænset i ti år efter opførsel.

## Vandkunsten

Efter ti år har man dog set at byggefællesskabskvarterer også bliver meget dyre, noget som der i dag bliver stillet skarpt på, og man leder efter nye kreative måder at sikre betalbare boliger på lang sigt.

Mange steder i Europa er det meget almindeligt at sælge byggeretten på lejet grund, hvor lejen er sikret i kontrakter på mindst 60 år. Jorden forbliver ejet af kommunen eller ejes af en stiftelse eller fond med socialt formål. Dette princip er meget udbredt i Schweiz og har været det i over 100 år, hvilket resulterer i prisfordele for større andelsforeninger og byggefællesskaber. I Tyskland, Frankrig og Spanien er denne skik med at bygge på lejet jord ved at brede sig. Dette er også muligt i Danmark, men kræver en kulturændring i måden at tænke økonomi på i kommunerne, hvor grundsalg i dag i stor grad bliver set som et middel til at finansiere infrastruktur. Som et våben mod boligspekulation og høje prisstigninger på boligmarkedet generelt, er det at begrænse jordsalget et stort grundlæggende skridt på vejen mod nye løsninger, også i andre sammenhænge end for byggefællesskaber.

Mens vi arbejder intenst på en ny lov, vil det være fordelagtigt at benytte den 'udvidede udfordringsret' eller nye former for aftaler med statsforvaltningen om forsøgsstatus i kommunerne for at undersøge udstykning af grunde til byggefællesskaber nærmere. Flere kommuner og andre offentlige grundejere har meldt ud, at de vil udstykke grunde til byggefællesskaber i kommende og eksisterende byudviklingsprojekter. Lad os bruge disse initiativer til at samle erfaring og udvikle det bedste generelle rammeværk i form af ny lovgivning så vel som rådgivningspraksis.

### Opsummering

Udbud særligt rettet mod byggefællesskaber er i dag nemmest for private grundejere eller byudviklingsselskaber med privat ejet majoritet, da der kan opstå juridiske gråzoner i forhold til den danske tolkning af offentlige udbudsregler og kommunalfuldmagtsreglerne. Byggefællesskaber må i dag ikke favoriseres særligt i forhold til andre organisationer i offentlige udbud og skal derfor gøres særlig konkurrencedygtige i et offentligt udbud med særlige kvalitetskrav og andre krav tilknyttet. Gennem frikommuneforsøg, i et byudviklingsselskab eller i samarbejde med private grundejere er der dog stort potentiale for at lave forsøg i lidt større skala end med kun et enkelt projekt. Både på lokalt og centralt niveau er arbejde med stærk politisk opbakning og en klar strategi om blandede boliger og langtidsholdbare socialt bæredygtige boligområder det vigtigste grundlag for at gå videre med at arbejde med byggefællesskaber.



**”Nogle går til  
fodbold.  
Vi gik til hus”**

# Eksempel i Odense

**Byfællesskabet** i Odense er opført centralt i byområdet som opstod i omdannelsen af Thomas B. Thrige's Gade. Projektet består af ni lejligheder i størrelsen 77m<sup>2</sup> til 116m<sup>2</sup> med 12,5m<sup>2</sup> fælles areal per lejlighed. Fællesarealerne rummer gæsterum som kan lukkes af med skydedøre eller være del af fællesrummet hvor fællesskabet spiser sammen en gang om ugen. Fællesarealerne ligger øverst, på de mest attraktive kvadratmeter og kan fuldstændig åbnes op mod en fælles tagterrasse over hele bygningen. Alle lejlighederne er individuelt udformet og beboerne, anført af initiativtager Janus Lylloff, har kunnet tage nogle valg man ellers svært ville kunne forestille sig en kommerciel boligudvikler ville gøre. Lylloff insisterede på at have både børnefamilier med små børn, store børn og ældre beboere i bebyggelsen. Lylloff vandt sammen med Praksis Arkitekter et almindeligt udbud af en byggegrund og udviklet så projektet i dialog med kommunen. Realdania gav projektet 250.000 kr i starten til at udforske hvordan dette projekt kunne være en form for dansk version af de tyske **Baugruppen**. Byfællesskabet dannede et ApS da de gik til banken og søgte finansiering og har ikke haft særlige udfordringer med at skaffe finansiering. Projektet stod færdig i 2017.

# Konklusion

Med dagens lovgivning mangler et vigtigt værktøj for at kunne udbrede byggefællesskaber i større skala i Danmark. Mens vi venter på en tydelig lovhjemmel, er det meget velkomment med projekter i kommuner med klar politisk vilje og lokal opbakning, samt med en form for frikommuneforsøg eller dispensation. Byggefællesskaber skal ellers i princippet konkurrere på samme vilkår som andre organisationer i tilbud på grunde. Private grundejere og byudviklingselskaber med privat majoritet kan vise vej og hjælpe med at udbygge en særlig dansk model for beboerdreven boligudvikling i forskellige kontekster. Der kan være mange forskellige måder at gøre dette på, som i Tyskland hvor forskellige byer har fundet deres egen lokale model.

## Hvad kan vi med eksisterende rammebetingelser i dag?

### • Finansiering

Det har historisk været svært at finansiere alternative boligformer, bl.a. fordi ejerforholdene i byggefasen er uklare og der ikke har været klare retningslinjer med henblik på professionel rådgivning. I 1980'erne var det en periode nemmere med særlige tilskud til nybyg af andelsboliger, som så blev faset ud, eftersom andelsboligerne blev kommercialiseret fra 2001. Efter europæisk koordinerede tiltag for at stramme bankernes udlånspraksis de sidste par år er det blevet sværere generelt for førstegangskøbere at komme på boligmarkedet. Dette gør det ikke nemmere i et byggefællesskab eller et selvgroet bofællesskab.

I denne kontekst skal vi arbejde særligt for at styrke den professionelle rådgivning af byggefællesskaber, hvilket øger chancen for positiv kreditvurdering.

At hele byggefællesskaber flytter deres samlede bankforretning til et realkreditinstitut samlet, kan også hjælpe på at hindre forvirring om ejendomsret i byggefasen.

Det ses i nogle projekter, at entreprenøren i denne fase agerer som garantistiller, hvilket giver alle sikkerhed i byggefasen. Dog har entreprenører været mindre villige til dette i senere år.

Kommuner kan efter almenboligloven stadig stille lånegaranti for andelsboliger, noget som kan muliggøre nemmere bankfinansiering, dog gælder denne mulighed ikke i byggeperioden.

At søge alternative lånegarantier udenfor stat og kommune burde være muligt indenfor eksisterende regelværk. Større fonde vil kunne gå ind i særlige samarbejder for at udvikle byggefællesskabsprojekter. Det findes dog ikke i dag fonde eller individuelle investorer, som generelt står til rådighed for at garantere denne type projekter. Byudviklingsselskaber ville selv kunne stille den nødvendige garanti.

Som konklusion opfordres konkrete udviklingsprojekter og konkrete byggefællesskabsprojekter til at finde en finansieringspartner så tidligt som muligt og tænke kreativt i henhold til garantistillelse og egenkapital.

### • Rådgivning

At højne kvaliteten på rådgivning af byggefællesskaber i samarbejde mellem kommuner og private virksomheder ved at stille særlige krav til

processer og vidensopbygning hos byggefællesskabsgrupper er et tiltag som ikke kræver lovændring. Hvis kommunerne skal sætte mange ressourcer ind på området, kræver det dog en gennemsigtig politik og stærk lokal opbakning. Dette arbejde vil helt klart stå endnu stærkere, hvis det bakkes op af lovgivning, som understøtter aktiv jordpolitik og fjerner mulige spekulationsaspekter fra projekterne.

Rådgivere som har erfaring med at arbejde med byggefællesskaber, har særlige måder at arbejde på. At styrke projektleder rollen overfor byggefællesskaber og selvgroede bofællesskaber er noget, som branchen kan arbejde for. I dag leder byggefællesskaber og selvgroede bofællesskaber med lys og lygte efter en egnet bygherrerådgiver. Nogle initiativer er i gang blandt andet i regi af foreningen 'bofællesskab.dk'. Særlige kurser for projektledere kan muligvis understøttes af en form for certificeringsordning som i disse dage introduceres i Sverige.

### • Udbud

Hvis byggefællesskaber er konkurrencedygtige på pris, ud fra den måde udbuddene er sat op, er der ingen særlige problemer mht at sælge grunde til byggefællesskaber.

Kommunerne møder dog en juridisk gråzone, hvis de vil skræddersy udbud af grunde til byggefællesskaber og favorisere disse overfor andre organisationer. Siden der ikke er klar lovmæssig hjemmel for at reservere grunde til byggefællesskaber, vil en klage i henhold til kommunalfuldmagtsreglerne i nogle sammenhænge kunne dømme et sådant tiltag ulovligt. Dog har kommuner, hvor der er en stærk politisk vilje og lokal opbakning, samt en stærk politik på området som viser, hvordan byggefællesskaber løfter et samfundsansvar i henhold til strategi og politik på byudviklingsområdet, store chancer for også at gennemføre denne type projekter, hvis man udfører sit udbudsjuridiske håndværk grundigt.

Der kan med fordel søges om en form for frikommuneforsøg ("udvidet udfordringsret") eller dispensation, mens man venter på, at ny lovgivning kommer på plads for at sikre, at der ikke opstår unødvendige juridiske udfordringer.

Der er ingen udbudsmæssige forhindringer for projekter, som finder sted på grunde solgt af byudviklingsselskaber med privatejet majoritet eller privatejede grunde, hvor grundejer ønsker at løfte et særligt samfundsansvar eller bare ønsker en god forretning i at sælge til byggefællesskaber.

Dette er allerede tilfælde flere steder i Danmark.

I landkommuner med tomme bygninger kan aktiv understøttelse af bo- og byggefællesskaber være en måde at tiltrække en anden type borgere til disse områder, hvor der ikke er pres på byggegrunde, som vi ser nogle eksempler på understøttet af byfornyelsesmidler i dag.

### Hvad kræver lovændringer?

#### • Finansiering

Staten har tidligere gået ind og garanteret for lån til byggefællesskaber, som organiserer sig som andelsforeninger. I Sverige kan man i dag søge om et mindre kontantbeløb til udviklingsfasen. Endnu vigtigere er dog garantier for den meget svære mellemfinansiering i byggefasen. I et generelt svært lånemarked, hvor danskerne har en kultur med meget lidt opsparing til egenkapital ved boligkøb, vil staten kunne gå ind og hjælpe med at garantere projekter, som tydeligt løfter et samfundsansvar.

Grundlæggende for denne regulering er, at byggefællesskaber faktisk løfter et samfundsansvar og er bundet med henblik på profit fra videresalg, samt at de bliver langtidsholdbare ved, at byggefællesskabet selv bliver boende i en lang årrække. Dette er der en risiko for at de ikke nødvendigvis altid gør, som vi også så i andelsbyggefællesskaberne for 100 år siden, men som kan løses med klar lovgivning.

#### • Rådgivning

For at kommunerne skal gå ind for fuld kraft og støtte byggefællesskaber, kræver dette klar accept af det samfundsansvar, som bliver løftet af byggefællesskaberne. For at kommunens rådgivning og facilitering skal stå stærkt, kræver det også, at kommunen kan drive aktiv grundpolitik og planlægge for byggefællesskaber. Der er flere kommuner, som understøtter selvgroede bofællesskaber i dag gennem workshops og informationsaftener. Kommunerne har dog brug for flere styringsværktøjer, for at kunne stå stærkere i denne proces.

#### • Udbud

Kommunale udbud for byggefællesskaber kan kun sikres med ændret lovgivning. Der er ingen forhindring for at sælge til byggefællesskaber i dag fra kommunernes side, men i henhold til gældende lovgivning kan byggefællesskaberne ikke prioriteres over andre, som byder på en grund. Dette bør ændres med klar lovhjemmel.

### Opsummering

For virkelig at kunne udbrede en skalerbar byggefællesskabsmodel i danske byer, hvor der er stor konkurrence om køb af grunde, er det nødvendigt at indføre en ny lov, som giver kommunerne mulighed for at reservere grunde til byggefællesskaber. Dette skal ikke ske på bekostning af almene boliger eller andre billige boliger.

Man kan i mellemtiden arbejde med at udvikle bedre rådgivning for byggefællesskaber og undersøge nye finansieringskonstellationer i områder, hvor der ikke er så stort pres på udbud af kommunale grunde eller i områder med private grundejere eller offentlig-private udviklingsselskaber med privat majoritetseje og bruge disse til at opbygge erfaringer. Her er også muligheder, alt efter den specifikke lokale kontekst, til at udvikle tiltag som klæder byggefællesskaberne på til at være mere konkurrencedygtige i generelle udbud.

Frikommuneforsøg eller 'udvidet udfordringsret' under forskellige statslige ordninger bør bringes i spil for at komme tættere på en generel model for danske byggefællesskaber i kommunerne som ønsker gå i front.

Det er også værd at bemærke, at tyske og hollandske byer har udviklet systemer, som er tilpasset netop deres forhold. Det kan være at en model, som virker i Holstebro, er anderledes end en model, som virker i Lejre eller på Frederiksberg. Vi skal udvikle et mere blandet boligmarked for hele Danmark, hvor beboerne selv nemmere kan komme i førersædet og bestemme hvad de prioriterer som vigtigst i deres bolig. Vi som fagpersoner og beslutningstagere skal lægge forholdene til rette og give bedre rådgivning om hvordan de skal kunne tage disse valg.

Byggefællesskaber er for et segment med en særlig type ressourcer og engagement i boligmarkedet, som gerne vil tænke kreativt og selv tage ansvar for egen boligudvikling – gerne sammen med andre. Vi skal vise at 'vi kan selv – sammen' kan lade sig gøre i dag 50 år siden bofællesskaberne begyndte udfordre efterkrigstidens ensrettede masseproduktion. I dag udfordrer vi markedskræfternes ensrettede masseproduktion.



# Handleplan for at komme videre

**Sammen kan fagpersoner og beslutningstagere, hos rådgivere, kommuner, udviklingsselskaber og politikere, arbejde for at lægge forholdene bedre til rette for byggefællesskaber på følgende måde**

1. Sikre bred politisk opbakning om strategi på højeste niveau i kommunerne, der ser byggefællesskaber som et vigtigt element i den lokale udvikling.



2. Søge udfordringsret (tidligere 'frikommuneforsøg') for at sikre, at man undgår juridiske gråzoner i kommunale udbud og afprøve arbejde med byggefællesskaber i kommunerne.



3. Skabe et lokalt kontor til at hjælpe byggefællesskaber i gang og sikre kvalitet på rådgivning i processerne i kommunalt forankret partnerskab.



4. Samarbejde med lokale eller andre finansorganisationer for at udvikle en tryk lokal model, evt. udvikle nye supplerende finansprodukter og partnerskaber med alternative organisationer eller fonde til at stille garanti for byggelån.



5. Arbejde for ny lovgivning om byggefællesskaber.

## Slutnoter

- 01 Weiss, Kristoffer Lindhardt. **Kritisk by**. København: Arkitektens Forlag, 2019; Andersen, Mette Lis, i Nue Møller **Køge Kyst: En historie om en bys forandring**, Jørgen Nue Møller og Dansk Byplanlaboratorium, 2018, s. 140-144; Ifversen, Karsten, og Jens Lindhe. **Kapitalen: København under forvandling**. København: Strandberg Publishing, 2019, s. 195-197 og 224-236; Simpson, Deane. 'Copenhagen under the Metric Regimes of the Competitive and Attractive City', in Simpson, Gimmel, Lonka, Jay and Grootens (eds) **Atlas of the Copenhagens**, Ruby Press, 2018.
- 02 Se f.eks. Arkitektforeningens netværksarbejde med arkitekturpolitik i kommunerne i 2019. Rapport med anbefalinger fra projektet udkommer medio 2020.
- 03 Se f.eks. introduktionen i Ryan-Collins, Josh. **Why can't you afford a home?** Cambridge, UK ; Medford, MA: Polity Press, 2019.
- 04 Schultz Jørgensen, Peter. **Byernes jord**. Bogværket, 2019; Ifversen og Lindhe, *ibid.*
- 05 Eksisterende baggrundslitteratur på dansk: "**Bygefællesskaber - Beboerdrevet boligbyggeri i byudvikling**". Realdania By og Byg, januar 2019. <https://realdania.dk/publikationer/realdania-by-og-byg/byg-gefællesskaber>; Kuben Management. "**En byggegruppe bliver til: Erfaringer fra byggegruppen** Thomas B. Thrige", juni 2014; COWI. "**Baggrundsrapport Byggegrupper**". Realdania By, juli 2013; "**Byggegrupper som redskab i byudviklingen: Erfaringer fra Tübingen**". Notat. Realdania By, november 2012. Anne Romme beskriver en Holandsk case i sin Ph.D afhandling: Romme, Anne, Schools of Architecture Royal Danish Academy of Fine Arts Design and Conservation, og School of Architecture. **Aspirations for an Architecture Commons: Housing Contemporary Forms of Life**. København: KADK, 2016.
- 06 Eg. Kuhn, Gerd, Tilman Harlander, og Stiftung Bauen und Wohnen, red. **Baugemeinschaften im Südwesten Deutschlands**. Stuttgart: Dt. Sparkassenverl, 2010. Ring, Kristien, red. **Selfmade City: Berlin: Stadtgestaltung Und Wohnprojekte in Eigeninitiative = Self-Initiated Urban Living and Architectural Interventions**. Berlin: Jovis, 2013. "Byggemenskaper: Ett bidrag till hållbart stadsbyggande även i Sverige!" Delegationen för Hållbara Städer, marts 2012.

## Vandkunsten

- 07 Se <http://www.byfaellesskabet.dk/> og <http://faellesbyg.net/>
- 08 Bro, Henning. **Boligen mellem natvægterstat og velfærdsstat: bygge- og boligpolitik i København 1850 - 1930**. 1. opl. Multivers Academic. Haagensen, Hans, og Jørgen Nue Møller. **Udflugter i storbyen: essays om by og bolig**. København: Multivers, 2011.
- 09 Se Andelscirkulæret af 1981.
- 10 BUR. "Bofællesskabet Jystrup Savværk". BUR rapport. København: Byggeriets Udviklingsråd, marts 1987. Jakobsen, Peter, og Henrik Gutzon Larsen. "An Alternative for Whom? The Evolution and Socio-Economy of Danish Cohousing". **Urban Research & Practice**, 22. april 2018, 1-17.
- 11 Mange af de gamle andelsboligforeninger fra den første bølge i 1920'erne er store nok til at kunne rumme mange generationer beboere, sikre plads til at ens børn kan få lejlighed når de er store nok og dermed muligvis skabe incitament til at holde prisen nede på køb af andelsbevis også for de næste generationer og forhindre de største prisstigninger.
- 12 COWI, 2013. Schødt Nielsen i Gausset, Quentin, Karina H.B. Jensen, og Julia B. Hunt, red. **ViGør - Fortællinger fra den grønne frontlinje**. København: Forlaget Ingerfair, 2019. Interview med Claus Danielsen, Mageløse Bofællesskab, november, 2019.
- 13 Interview med Lars Straeter, ConPlan, November, 2019.
- 14 **Invitér bofællesskaberne indenfor: planlægning og etablering af bofællesskaber**. Dansk Byplanlaboratorium : Kuben Management, 2019, s. 5
- 15 <https://realdania.dk/publikationer/faglige/publikationer/seniorbofaellesskaber--noegletal>: Se Pedersen, Max. "Senior Co-Housing Communities in Denmark". **Journal of Housing For the Elderly** 29, nr. 1-2 (2. januar 2015): 126-45. <https://doi.org/10.1080/02763893.2015.989770>.
- 16 Cord Soehlke præsentation Byplanmødet Køge, Oktober 2019.
- 17 Bech-Danielsen, Claus, og Sollien, Silje Erøy. "Fleksibilitet, fællesskab og social bæredygtighed: Inspirationskatalog med 20 boliger fra udlandet og 15 fra Danmark." Working paper. København: Realdania, december 2018; Realdania og BARK Rådgivning, **Alternative boligtypologier, 10 cases**, København, juli 2019.
- 18 Gausset et al, ibid.
- 19 **Fremtidens bofællesskaber: Funktionstømte bygninger - I storbyen, provinsbyen og på landet**. Udlændinge- Integrations- og Boligministeriet, 2016.
- 20 Se eg. Kuhn, et al, ibid. Også citeret i COWI rapport, ibid.
- 21 Thorndal: "Sværere at låne penge", i **Magasinet** No. 2, Boligøkonomisk Videnscenter, København, December 2019.
- 22 Interview med Fred Heinssohn GLS Bank Hamburg, november 2019.
- 23 Hellmich, Wilfried, 'Rechtliche Modelle - juristische Erfahrungen - Praktische Überlegungen aus juristischer Sicht' in Kuhn et al **Baugemeinschaften in Südwesten Deutschlands**.
- 24 Mageløse består dog af enkelthuse produceret af en typehusproducent, som kan ses som mindre risikofyldt end at bygge etagebyggeri.
- 25 Christian Barrett i Arbejdernes Landsbank mener 20% er god tommefingerregel for denne type forretning. Det skilles ikke her nødvendigvis mellem byggefællesskaber og andre organisationer som bygger etageejendomme.
- 26 Interview og efterfølgende e-mail fra Janus Lylloff, Byfællesskabet, 2019.

## Slutnoter

- 27 Interview, november 2019.
- 28 Schødt Nielsen i Gausset m. fl., 2019, s. 49
- 29 Se Nothegger, Barbara. **Sieben Stock Dorf: Wohnexperimente für eine bessere Zukunft**. 1. Auflage. Leben auf Sicht. Salzburg Wien: Residenz Verlag, 2017.
- 30 Eg. Det meget kendt bofællesskab og kulturcentrum Sargfabrik i Wien er opført efter lovgivning som følger et "Wohnheim", ikke almindeligt boligbyggeri.
- 31 Danmark, og Regeringen. **Flere boliger: vækst og fornyelse på boligmarkedet**. Kbh.: Regeringen : Erhvervs- og Boligstyrelsen, 2002. Larsen, Henrik Gutzon, og Anders Lund hansen. "Commodifying Danish Housing Commons". **Geografiska Annaler: Series B, Human Geography** 97, nr. 3 (september 2015): 263-74.
- 32 Mietshäuser Syndikat er i første omgang dannet som en alternativ ejerform for at sikre boligprojekter bliver skånet for markedsspekulation. Se. <https://www.syndikat.org/en/> Det er i dag stor interesse for at udvikle lignende syndikatmodeller i Holland og Østrig.
- 33 <https://www.etc.se/etc-bygg-att-skapa-klimatpositiva-boenden>
- 34 <https://www.neue-nachbarn-tuebingen.de/>
- 35 <https://www.hamburg.de/baugemeinschaften/>
- 36 Se [www.byggemenskap.se](http://www.byggemenskap.se) og <https://www.regeringen.se/pressmeddelanden/2019/11/boendeformen-byggemenskaper-ges-mojlighet-att-soka-startbidrag/>
- 37 Interview med Lars Straeter, ConPlan, og Claus Davidsen, projektleder Nordiq og beboer Mageløse, begge november 2019.
- 38 <https://www.amsterdam.nl/wonen-leefomgeving/zelfbouw/>
- 39 <https://roskilde.dk/bofaellesskaber> og <https://www.furesoe.dk/borger/bolig/bofaellesskab/> Der er også mange andre kommuner som de sidste år har satset aktivt på at tiltrække bofællesskaber, eftersom der kommer mere og mere fokus på denne boform.

## Vandkunsten

- 40** "Wohnen mit Zukunft: 30 Jahre Stattbau Hamburg", Hamburg, September 2016. More on the history: Vasudevan, Alex. **The autonomous city: a history of urban squatting**. London ; New York: Verso, 2017; Scheller, D. 'Hamburg: Housing movements and local government' in Hagbert, Pernilla, red. **Contemporary co-housing in Europe: towards sustainable cities?** Milton Park, Abingdon, Oxon ; New York, NY: Routledge, 2020.
- 41** Schødt Nielsen, ibid.
- 42** Hamburg skriver her sin egen lovgivning på byudviklingsområdet, da byen også er en delstat, og har dermed andre muligheder for en særlig lokalpolitisk forankret planlovgivning end i f.eks. København.
- 43** Roskilde kommune, **Trekroner Øst Strukturplan Forslag**, 2003; Roskilde Kommune, **Boligforening eller bofællesskab. Salg og udbud af grund i Trekroner, Område 10, delområde 3, December 2003**. Interview med Jan Bille, tidligere byplanchef i Roskilde kommune, november 2018.
- 44** Interview Jan Bille 2018. For 20 år siden var der ikke megen interesse for at udvikle boliger på området rundt RUC, og Roskilde Bank var klar med finansiering for de græsrods-groede bofællesskaber. I dag er markedssituationen meget anderledes i TreKroner og resten af Roskilde kommune, og man søger nye måder byggefællesskaber skal blive konkurrencedygtige og sikre finansiering.
- 45** Der er en tendens mod at progressive kommuner i Danmark i dag ønsker en dialogbaseret lokalplanproces som føres samtidig som boligprojektet udvikles. Om dette kræver for mange ressourcer af et byggefællesskab og forlænger planlægningstiden, bør bl.a. udforskes i kommende forsøgsprojekter.
- 46** Eg, <https://www.syddjurs.dk/nyheder/nye-bofaellesskaber-starter-op-i-oestdjurs>, rapport **Fremtidens Bofællesskaber**.
- 47** Bo 90 på Nørrebro i København er et af de meget få eksempler på nybygget bofællesskab i urban kontekst i Danmark. Det blev opført i samarbejde med FSB i begyndelsen af 1990'erne.
- 48** Indenrigs- og Sundhedsministeriets brev af 27. juni 2007 til en kommune – Kommunaljuridisk kontor, j.nr. 2007-21122/101-3'Om lovligheden af en kommunes udbud af byggegrunde med et vilkår om, at der skulle opføres boliger til en husleje på max. 5.000 kr. for en lejlighed på ca. 85 m2 om måneden til familier med mellemindkomster' Om kommunalfuldmagtsreglerne: <https://oim.dk/arbejdsomraader/kommuner-og-regi-oners-styrelse/kommunalfuldmagtsregler> Kommunalfuldmagtsreglerne kan dog ændre sig over tid.
- 49** <https://sim.dk/arbejdsomraader/kommunal-og-regionaloekonomi/udfordringsret/>
- 50** Barfod i Realdanias publikation om byggefællesskaber, rapport udarbejdet for Realdania om Thomas B. Thriges gade byggefællesskab. Se note 05
- 51** Ved udviklingen af Venligbolig+ for Frederiksberg Forenede Boligselskaber for nylig, har WeDoDemocracy og ONV Arkitekter regnet ud at husleje for en lille 33m2 lejlighed som i almen regi koster 5000kr i måneden, ville koste i underkant af 6000kr om den var bygget med privat finansiering og ejet af en fond. Johan Galster mener forskellen i dag ikke er så stor, da renten er så lav. Venligbolig+ blev tilbudt samme grundkøbsvilkår fra Frederiksberg Kommune enten de var en fond eller alment boligselskab, da boligerne er reserveret flygtninge og studerende, to grupper kommunen har særlig ansvar for at frembringe boliger til.
- 52** I skrivende stund er Urbania i lokalplandialog med Københavns Kommune, hvor Vandkunsten er arkitekt. Lokalplan ventes sendt i høring i efteråret 2020. Se <https://mitnorrebro.dk/nyt-bofaellesskab-paa-noerrebro-skal-inspirere-hele-byen/>





