

Byggefællesskaber

Beboerdrevet boligbyggeri i byudvikling



Realdania

Realdania
By & Byg

Byggefællesskaber

Beboerdrevet boligbyggeri i byudvikling



Forord

Mangfoldighed og variation er ofte nøgleord, når kommuner, byudviklingsselskaber og fagprofessionelle arbejder for at skabe levende og bæredygtige byer. Den mangfoldige by kommer blandt andet til udtryk gennem arkitekturen, bygningernes anvendelse og beboersammensætningen.

De byudviklingsprojekter, som Realdania By & Byg er i partnerskab med danske kommuner om, arbejder netop med at skabe levende og mangfoldige bydele gennem variation i arkitektur og funktioner - og ikke mindst ved at blande mennesker fra forskellige aldersgrupper og samfundslag ved at sikre, at der både er ejerboliger, lejeboliger, andelsboliger osv. i det samme byområde.

To af projekterne, Køge Kyst og NærHeden i Hede-
husene, gør sig erfaringer med nye aktører, som kan tilføre yderligere variation til de nye bydele - nemlig de beboerdrevne boligbyggerier, som vi her kalder byggefællesskaber.

Modellen kendes også andre steder fra, ikke mindst Trekroner ved Roskilde, hvor kommunen bakker boligformen aktivt op.

Mens standardiseringen til tider kan præge både byggeriet, byplanlægningen og den finansielle sektor, tilfører de beboerdrevne projekter noget unikt, fordi de ikke er en hyldevare - men boliger, der er skræddersyet efter beboernes egne ønsker - og som ofte også forfølger visioner om bæredygtigt byggeri.

Nye beboerdrevne boligprojekter kan altså være med til at fremme bedre boligmiljøer og bæredygtigt byggeri, samtidig med at de bidrager med rammer for fællesskaber og styrker byernes bæredygtighed - ikke mindst socialt. Alt sammen afspejler det centrale mål for Realdanias filantropiske indsats.

Realdania By & Byg har derfor valgt at sætte fokus på, hvilke kvaliteter de beboerdrevne boligbyggerier tilfører, og hvordan rammerne omkring dem er.

Mens byggefællesskaber er blevet et rodfæstet fænomen i Tyskland, er modellen ikke så indarbejdet herhjemme. Ikke desto mindre har nogle danske kommuner, byudviklere, rådgivere og banker gode erfaringer, og nogle af disse har vi samlet i denne publikation.

Gennem tre temaartikler og tretten interviews forsøger publikationen at klarlægge muligheder og udfordringer på området.

Det gør den først ved at se på, hvordan byggefællesskaber kan være en ressource for byernes udvikling. Dernæst sætter den fokus på de formelle og økonomiske rammer, som skal være på plads, inden et beboerdrevet byggeprojekt kan gå i gang - og til sidst på selve processen med at gøre et fælles byggeri til virkelighed.

Artiklerne rummer flere eksempler på konkrete projekter, hvor Realdania spiller en rolle i nogle af dem men ikke dem alle.

Publikationen henvender sig til kommuner, byudviklingsselskaber, rådgivere og andre professionelle, som vi håber kan finde inspiration til at tænke byggefællesskaberne med som en mulighed i byudviklingen - og til at sikre de bedste og smidigste processer i de tilfælde, hvor beslutningen om at bygge i fællesskab nu engang er truffet.

Realdania By & Byg vil gerne sige tak til alle, der har gjort denne publikation mulig ved at bidrage med udtalelser, oplysninger eller materiale om de mange spændende erfaringer med de beboerdrevne projekter - erfaringer, som vi håber kan inspirere til at skabe endnu mere spændende og livskraftige byer.

God læselyst!

Peter Cederfeld, adm. direktør
Realdania By & Byg



Indhold

7 Resumé

Byggefællesskaber og bykvalitet

10 Byggefællesskaber – et bidrag til bykvaliteten

16 Fra laissez-faire til professionalisering
Interview med konsulent Rudy Madsen, Bofællesskab.dk

18 Professionel organisering og vilje til kompromis
Interview med byudvikler Daniel Luchterhandt, Hamburg

20 Byggefællesskaber er en succes for beboerne, området og kommunen
Interview med direktør for By Kultur Miljø Martin Holgaard, Roskilde Kommune

22 Hamburg hjælper byggefællesskaber
Interview med projektleder Judith Böttcher, Agentur für Baugemeinschaften, Hamburg

24 NærHeden skaber rammerne for fællesskaberne
Interview med projektdirektør Ole Møller, NærHeden P/S

26 Byggefællesskaber giver værdi til fremtidens byer
Interview med projektdirektør Tove Skrumsager Frederiksen, Køge Kyst P/S

Organisering og finansiering af byggefællesskaber

30 Når rammerne skal på plads

38 "Få mandat til at handle"
Interview med jurist Peter Tommerup

40 Hårdt arbejde at få lån på plads
Interview med advokat Line Barfod

42 "Vi tror det kan vokse"
Interview med adm. direktør Carsten Nøddebo Rasmussen, Realkredit Danmark

44 "Gå i samarbejde med en entreprenør"
Interview med boligchef Lasse Nygaard, Danske Bank

46 Interesseret i byggefællesskaber
Interview med erhvervscenterdirektør Christian Barrett, Arbejdernes Landsbank

Byggeri og indretning af byggefællesskaber

50 Når fællesskaber bygger

54 Tid og tålmodighed er nødvendigt
Interview med partnere og arkitekter Jan Albrechtsen og Pernille Schyum Poulsen, Tegnestuen Vandkunsten

56 Meget mere end besværet værd
Interview med kreativ direktør Thomas Kock, WERK

61 Realdania By & Byg

62 Andre udgivelser fra Realdania By & Byg

Resumé

Byggefællesskaber – forstået som det at private går sammen om at bygge deres fremtidige boliger – er et alternativ til nybyggeri af individuelle ejerboliger, andelsboliger, lejeboliger mv. på det almindelige boligmarked.

Trods en række konkrete eksempler, bl.a. i Trekroner ved Roskilde, er fænomenet ikke så udbredt i Danmark – og som regel er udgangspunktet, at nogle borgere ønsker at realisere et bofællesskab – et mål, som det fælles byggeri er et middel til at nå.

Men det kan også være i byernes interesse at fremme projekter, hvor en gruppe af privatpersoner går sammen om at bygge. Det kan nemlig medføre spændende og varieret arkitektur. Samtidig kan det styrke byernes sociale bæredygtighed og mangfoldighed.

I Tyskland er "Baugemeinschaften" eller "Baugruppen" udbredt som et element i byudvikling, der aktivt fremmes og understøttes af myndighederne – som i Hamburg, hvor boformen indgår på lige fod med developere og boligselskaber i boligpolitikken, og hvor byggefællesskaberne aktivt understøttes, fordi de bidrager til at nå den tyske storbyes mål for bykvalitet.

Herhjemme har byudviklingsprojektet Køge Kyst arbejdet på at indføre den tyske model i byudviklingen ved at stille en byggegrund til rådighed og sammen med Selskabet for Billige Boliger og Tegnestuen Vandkunsten

at søsætte et byggefællesskab – et projekt, som siden er overtaget af en gruppe mennesker, som har dannet en forening og nu arbejder på at kunne opføre en hel boligkarré som ramme om deres kommende hjem.

Også i byudviklingsprojektet NærHeden har man arbejdet aktivt for at indkalde interesserede til at bygge i fællesskab i den nye bydel i Hedehusene. Her er flere fællesskabsorienterede boligbyggerier under opsejling.

Men i og med at byggefællesskaber ikke er så udbredt i Danmark, er fænomenet heller ikke så rodfæstet hos de professionelle parter – dvs. kommuner, tegnestuer og byggefirmaer – men også banker, realkredit og advokatkontorer. Og for pengeinstitutterne kan det være en uvant tanke at yde lån til grupper af privatpersoner, som i fællesskab vil investere i en grund og opføre nyt byggeri.

Flere professionelle aktører har dog beskæftiget sig området i praksis, og nogle af dem videregiver i denne publikation deres erfaringer, synspunkter og råd.

Generelt kræver det ekstra arbejde og tålmodighed fra kommuner, arealudviklingsselskaber og rådgivere, når bygherren er en gruppe ildsjæle. Når det er sagt, lyder det også fra flere af de adspurgte, at denne type projekter er et godt bidrag til byerne og til samfundet, og at det er hele besværet værd.



Byggefælles- skaber og bykvalitet

Fænomenet byggefællesskaber – eller byggegrupper – er gennem årene blevet ganske rodfæstet i Tyskland, hvor der findes hele bydele med "Baugruppen". I Danmark vinder fænomenet gradvist indpas som en alternativ måde at bygge på, der kan tilføre kvalitet og energi til nye byområder.

For beboerne kan der være flere fordele – som at få mere indflydelse på boligen og skabe gode rammer for fællesskab.

Men også for kommuner og budviklingsprojekter kan byggefællesskaber være et aktiv, for med byggefællesskaberne følger engagerede og initiativrige borgere, og fænomenet kan være et stærkt bidrag til mangfoldighed, både i beboersammensætningen og i byens fysiske udtryk.

Byggefællesskaber – et bidrag til bykvaliteten

Byggefællesskaber tilbyder ikke kun fordele for de kommende beboere. De beboerdrevne boligprojekter kan også være med til at styrke bykvaliteten i nye bydele, sikre social mangfoldighed og tiltrække særligt engagerede borgere til en kommune.

At skabe en varieret bydel med en mangfoldighed af beboere, boligtilbud og faciliteter, som emmer af liv og aktiviteter, er de fleste byudvikleres drøm. Vejen dertil går ofte gennem en overordnet vision, langsigtede strategier og mange forskellige tiltag – et af disse kan være byggefællesskaber.

Udover investeringsvillighed i et område kommer byggefællesskaberne ofte med visionære byggeprojekter og særligt engagerede borgere, som kan være et aktiv for bydelen og for hele kommunen.

Byggefællesskaber kan dække over projekter af vidt forskellig arkitektonisk udformning, formål og boligtype, afhængig af den enkelte gruppes ønsker og ambitioner. Overordnet kan et byggefællesskab beskrives som et "beboerdrevet boligprojekt", drevet af en gruppe personer, der ønsker at opføre et byggeri.

Det sker typisk gennem en forening – en ejer- eller andelsboligforening.

Indflydelse og rammer for fællesskab

Byggefællesskaber giver de involverede mulighed for stor indflydelse på byggeriets udformning, både de ydre rammer og den enkelte bolig – og derudover har grupperne ofte et ønske om at styrke og understøtte fællesskab ved hjælp af fælles faciliteter og aktiviteter for beboerne – som fx fællesrum eller værksteder.

Fordele for byerne

Mens de fleste kendte eksempler herhjemme er udsprunget af, at en gruppe borgere gerne vil flytte i bofællesskab sammen og derfor kontakter kommune, grundejer og rådgivere for at bygge til formålet, kan det også gå den anden vej rundt – at byen eller byudviklingsgesellschaftet aktivt forfølger muligheden.

Gruppernes engagement og stærke visioner for deres specifikke boligprojekter kan være et aktiv for kommuner og byudviklingsprojekter, som ønsker at tiltrække ressourcestærke og initiativrige beboere til en ny bydel og styrke den sociale bæredygtighed i et område.

Byggefællesskaber er et velkendt fænomen i Tyskland – som her i Hamburg, hvor det beboerdrevne projekt Creative Blocks er på vej, tegnet af danske WERK.





Nogle byggefællesskaber handler for medlemmerne også om at forfølge visioner og idealer – som her i Svalin i Trekroner, hvor beboerne har lagt stor vægt på klima og miljømæssig bæredygtighed.

Erfaringer fra Tyskland peger nemlig på, at byggefællesskaber med fordel kan indgå i den strategiske planlægning af byudviklingsprojekter, fordi de kan bibringe mangfoldighed, både socialt og arkitektonisk, samt sikre nye faciliteter og funktioner i bydelene.

Den længere planlægningshorisont og fokus på kvalitet og bæredygtighed, som byggefællesskaberne typisk har, kan også udgøre en fordel for kommuner og byudviklingsprojekter.

I den lille publikation "Baugruppen - Byggegrupper" om tyske erfaringer med byggefællesskaber, som COWI står bag i samarbejde med Frederikshavn, Albertslund og Sønderborg Kommune, fremhæves en række mulige gevinster for en kommune ved at tiltrække byggefællesskaber. Her står blandt andet, at byggefællesskaberne:

- bidrager til den sociale mangfoldighed
- understøtter småerhverv og dermed bidrager til funktionsblanding
- tilbyder mulighed for udvikling af områder, som developere med kommercielle mål ikke har samme interesse i
- udviser interesse for byrummene, som ofte indgår i projekterne
- bibringer en høj grad af livskvalitet til et område via beboernes realisering af egne behov og ønsker
- tiltrækker engagerede og ressourcerstærke indbyggere, der kan generere positiv omtale af kommunen

Efter tysk forbillede

Mens fænomenet byggefællesskaber endnu ikke er så rodfast herhjemme, har man i Tyskland mange års erfaring med at indarbejde og institutionalisere fænomenet som en måde at udvikle by og styrke byernes sociale bæredygtighed på. De såkaldte "Baugruppen" eller "Baugemeinschaften" har eksisteret længe, og der findes endda eksempler på hele bydele, hvor alle boligbyggerier er opført som byggefællesskaber - som i den sydtyske by Tübingen.

Et aktuelt eksempel fra Tyskland er det kommende projekt i Hamburg-bydelen Hafencity ved navn "Creative Blocks", der er tegnet af det danske arkitektfirma WERK, og som ikke kun skal rumme boliger men også være rammen om beboernes kreative erhverv.

I forhold til selve organiseringen og gennemførelsen af projekter i Tyskland har man gennem de seneste cirka 15 år fået opbygget stor ekspertise inden for de involverede sektorer. Det er fx tilfældet i Hamburg, hvor den specialiserede myndighed Agentur für Baugemeinschaften vejleder alle, der ønsker at starte et byggefællesskab.

Den standardisering af processerne, der har fundet sted i Tyskland, involverer også en særlig selskabsform, som på dansk kan oversættes til "borgerbyggeselskab". Selskabet står for finansiering af byggeriet, frem til det kan tages i brug, for et honorar, som udgør en brøkdel af en developers normale fortjeneste. I Danmark er det i stedet byggefællesskabet selv, der står for at danne et byggeselskab og organisere processen.

Kreativ direktør Thomas Kock fra WERK fortæller, at processen har været mindre udfordrende end først ventet, og han deler ud af sine positive erfaringer fra Hamburg her i publikationen. Det samme gør initiativtager og kommende beboer i "Creative Blocks" Daniel Luchterhandt, som er dybt involveret i arbejdet sammen med projektets øvrige 26 familier.

Måltrettet indsats i danske kommuner

Når det gælder selve realiseringen af et beboerdrevet boligprojekt, er byggefællesskaberne ofte afhængige af kommunal velvilje, og kommunen udgør således en væsentlig medspiller for projekterne.

Kommunerne kan blandt andet vælge at støtte et byggefællesskab ved at tilbyde en længerevarende option på en byggegrund. Det er fx sket i Odense, hvor Byfællesskabet Thomas B. Thrige i de senere år er opstået som en del af byudviklingen efter nedlæggelsen af Thomas B. Thriges Gade.

I Roskilde Kommune er bygge- og bofællesskaber særligt udbredt. Her har man i mange år arbejdet ud fra den forudsætning, at byggefællesskaber bidrager positivt til kommunens vision om at understøtte liv og mangfoldighed, særligt i bydelen Trekroner i kommunens østlige del.

Direktør for By, Kultur & Miljø i Roskilde Kommune Martin Holgaard fortæller således, hvordan de har tilrettelagt udbudsprocessen omkring kommunale matrikler, så byggefællesskaberne har bedre mulighed for at deltage. Derudover har kommunen haft stor fokus på kommunikation, og de har oven i købet i en periode haft en medarbejder, som var dedikeret til at tage sig af bo- og byggefællesskaber.

Også Københavns Kommune er opmærksom på, at byggefællesskaber kan være et positivt bidrag til en mangfoldig by. Ifølge kommunens arkitekturpolitik for 2017-2025 skal det derfor muliggøres, at "arealer i nye lokalplaner udbydes som små grundstykker for at skabe variation og plads til mindre initiativer og byggefællesskaber".

Energi til byudviklingsprojekter

Selvstændige byudviklingsprojekter kan også overveje på lignende vis at investere tid og ressourcer i at tiltrække og understøtte byggefællesskaber, som på længere sigt kan være med til at bidrage til de nye bydele.

I byudviklingsprojektet NærHeden ved Hedehusene har man arbejdet med at understøtte interesserede grupper og blandt andet tilbudt vejledning i forhold til det kommunale system.

Projektdirektør Ole Møller fortæller i denne publikation, at de ildsjæle, som står bag bygge- og bofællesskaber, ofte kommer med masser af initiativ og energi, der kan smitte af på det samlede projekt. Selvom han tror på, at byggefællesskaber skal blomstre på initiativ fra borgerne selv, bør byudviklingsprojekterne overveje at bistå med hjælp og rådgivning og forståelse for byggefællesskabernes tidshorison.



Roskilde Kommune har valgt aktivt at fremme og understøtte byggefællesskaber, blandt andet ud fra tanken om, at de initiativrige borgere udgør en særlig ressource. Fænomenet er særligt udbredt her i bydelen Trekroner.

Det samme er tilfældet i byudviklingsprojektet Køge Kyst, hvor man i flere år har ønsket at tiltrække et byggefællesskab til projektet, og her har Køge Kyst sammen med Tegnestuen Vandkunsten og Selskabet for Billige Boliger arbejdet på at indføre modellen ved at stille en byggegrund til rådighed, hjælpe med at få de overordnede rammer på plads og indkalde interesserede til informationsmøder. Herefter har en gruppe borgere dannet foreningen "Fællesbyg Køge Kyst", som arbejder på at realisere deres planer om at opføre en hel boligkarré som ramme om deres kommende hjem.

At undgå faldgruber

Et byggefællesskab er langt fra gjort ved, at en gruppe mennesker bliver enige om visionerne for deres

projekt, hvor de gerne vil bo og i hvilken type bolig. Da boligprojekter af denne type stadig er forholdsvis nyt territorium for mange aktører og indeholder en vis kompleksitet, kan processerne ende med at trække ud og tage længere tid end først forventet. Det er derfor afgørende vigtigt, at byggefællesskaberne gennemfører projektets organisering, herunder de finansieringsmæssige og juridiske aspekter for at undgå potentielle faldgruber undervejs.

I temaet om jura og finansiering fortæller advokater og repræsentanter for bank og realkredit om vigtigheden af tidligt at etablere en stærk foreningsstruktur omkring projektet og at koble professionelle rådgivere på tidligt i processen. De kommer også nærmere ind på fordele og ulemper ved de forskellige boligtyper og ejerformer, og her er der forskellige præferencer blandt de professionelle rådgivere.

I publikationens sidste kapitel dykker interviewartiklerne ned i processen med arkitektur og indretning, hvor de enkelte beboere naturligt får mulighed for at spille en langt mere aktiv rolle end på det traditionelle boligmarked.

Fra laissez-faire til professionalisering

De fleste bofællesskaber har et element af byggefællesskab over sig, mener Rudy Madsen, som i mere end 25 år har fulgt udviklingen af bofællesskaber tæt, senest via webportalen Bofællesskab.dk. Det at opføre bofællesskaber er ifølge ham blevet en væsentlig mere velorganiseret disciplin end for årtier siden.

Tilgangen til at starte – og måske opføre – et bofællesskab er langt mere professionel, end den var tidligere. Det mener Rudy Madsen, som er administrator af webportalen Bofællesskab.dk. Han begyndte selv at interessere sig for området tilbage i firserne. "Dengang var det sådan lidt mere lidt laissez-faire, og det skal nok gå. Folk er blevet meget mere skarpe på, hvordan det her skal tackles. Meget mere organisatoriske, meget mere juridiske og økonomiske. De starter ikke et bofællesskab, medmindre de har grupper, der sætter fokus på de forskellige ting som jura, økonomi, arkitektur. De er helt klart meget skarpere i dag," siger han.

At gøre fællesskabet mere tilgængeligt

Han mener, at langt hovedparten af de bofællesskaber, som er startet helt fra grunden, også har et element af byggefællesskab over sig: "De fleste bofællesskaber er dannet af en gruppe mennesker, som har sagt til hinanden, at de ville bo på en anden måde. Herefter er de så begyndt at forme tanker og ideer om bofællesskabet, og på et tidspunkt har de engageret de fagfolk, som skal tegne og projektere det. Lige så snart man har

indflydelse og beslutningsret, så har man jo et byggefællesskab sammen."

Siden firserne har Rudy Madsen boet i bofællesskaber af forskellig art. I dag bor han i Bondebjerget ved Odense, som er Danmarks største almennyttige bofællesskab, og her er han formand for bestyrelsen i en boligafdeling med 80 enheder. "Jeg kan lide at have indflydelse på, hvordan bofællesskabet skal og kan fungere. Nogle kan lide at plante blomster og slå græs, andre at male fælleshuset og køre skrald væk. Jeg kan lide at gøre fællesskabet mere tilgængeligt og at have styr på love, regler og økonomi," forklarer han.

Stor søgning på familie- og seniorbofællesskaber

Det er i dag et par år siden, at Rudy Madsen, som er uddannet inden for IT og digital markedsføring, blev involveret i Bofællesskab.dk – og her har han bemærket en støt stigende efterspørgsel og interesse for bofællesskaber: "Det kan være alle mulige slags mennesker, der søger det, og det er den bølge, vi rider på med Bofællesskab.dk," siger han og forklarer, at foreningen



Rudy Madsen fra Bofællesskab.dk oplever, at der igen er en søgning mod det fælles som en reaktion mod individualiseringen – og at det også gælder på hele boligområdet.

arbejder på at kunne tilbyde decideret rådgivning til grupper, som gerne vil starte deres eget bofællesskab – og måske endda bygge sammen. Årsagerne til, at folk i dag søger bofællesskaber, kan være mange, fortæller han.

"Der er nogle, som er lidt oppe i årene og gerne vil væk fra ensomheden og have et liv tættere på andre mennesker. Og så er der andre, der gerne vil udvide deres familie og måske sørge for, at deres børn bliver sociale individer. Eller også er der dem, som i mange år har boet i et parcelhus og simpelthen ikke har lyst til at bo sådan længere," siger Rudy Madsen. Det er særligt på senior- og familiefællesskaber, at interessen er stor, fortæller han: "På seniorområdet er der slet ikke bofællesskaber nok. Der er så stor interesse og lyst til at leve

”

Folk er blevet meget mere skarpe på, hvordan det her skal tackles. Meget mere organisatoriske, meget mere juridiske og økonomiske.

KONSULENT RUDY MADSEN, BOFÆLLESSKAB.DK

sammen med andre inden for den målgruppe, at boligmarkedet slet ikke kan følge med. Vi har ca. 80.000 interesserede og kun 7.000 boliger til rådighed."

Modreaktion mod individualisering

Rudy Madsen ser den stigende interesse som en del af en større samfundstendens med fokus på fællesskabet. Fællesskabet – og herunder også bofællesskaber – lugter ikke længere af langhåret hippiebevægelse, mener han. "Hele bofællesskabsområdet har ligget relativt stille i mange år fra halvfemserne og op gennem nullerne, men efter finanskrisen begyndte det at blive interessant for folk igen. Det er en bevægelse, en søgning mod fællesskaber, der er i samfundet lige nu, og det har nok noget at gøre med den her individualiseringstrend, som fandt sted tidligere – også på boligområdet. Det har så affødt en modreaktion, som er den, vi ser nu."

BOFÆLLESSKAB.DK

Bofællesskab.dk blev oprettet i 2005, og i 2018 blev der stiftet en forening, der står for drift af hjemmesiden. Foreningens formål er blandt andet at "bidrage til den omfattende bevægelse, som er i gang i såvel Danmark som i resten af verden."

På hjemmesiden kan man se og oprette bofællesskaber, finde information om ledige boliger – og tilgå en vidensbank med information om emner relateret til bofællesskaber. Det er også muligt at oprette sig som medlem af siden.

Professionel organisering og vilje til kompromis

I Tyskland er byggefællesskaber langt mere udbredte end i Danmark. Daniel Luchterhandt er byudvikler - og både initiativtager til og kommende beboer i huset Creative Blocks i Hamburg. Som noget særligt kombinerer projektet boliger og arbejdspladser ud fra tanken om, at privatliv og arbejdsliv går op i en højere enhed.

"Creative Blocks" er navnet på et byggefællesskab i Hamburg-bydelen HafenCity, som er et af Europas største centralt placerede byudviklingsprojekter. Her finder man flere byggefællesskaber, en boligprojektform som siden 1990'erne har vundet indpas flere steder i Tyskland.

Det særlige ved Creative Blocks-projektet er, at bygningen foruden boliger også får plads til et kontor-fællesskab for beboerne, som tæller mange selvstændige med mindre virksomheder. En af dem er initiativtager Daniel Luchterhandt, der arbejder som selvstændig byudvikler: "Ideen bag projektet er, at vi gerne vil skabe en forbindelse mellem arbejdsliv og familieliv. Som selvstændig er du altid på arbejde – og med projektet her kan vi samle funktioner og skabe mere fleksibilitet."

Inddeling i mindre grupper

Daniel Luchterhandt bor lige nu i et andet byggefællesskab i HafenCity sammen med sin familie, og det var her ideen til Creative Blocks opstod. "Vores nuværende bygning er opført af dygtige projektledere, men de glemte bare at etablere et fællesskab," siger han og tilføjer: "Da vi flyttede ind, efterspurgte vi fællesskabsdelen og udtrykte, at vi gerne ville være mere involverede, men det var der ikke rigtig interesse for. Derfor fik vi den ide, at vi selv kunne være initiativtager til et projekt, hvor vi både opførte en bygning og etablerede et fællesskab blandt beboerne."

Danske WERK Arkitekter stod bag selve konkurrenceforslaget for det 8.800 m² store projekt, som vandt konkurrencen om byggegrunden ud mod Elben tilbage i 2016. Efter planen vil projektet stå indflytningsklart i 2020-21, fortæller Daniel Luchterhandt, der fungerer som moderator for gruppens 27 familier. "Vi mødes cirka en gang hver anden måned, og vi er inddelt i mindre grupper med forskellige fokusområder såsom badeværelser, finansiering, organisering af sociale sammenkomster og så videre," forklarer han.

Professionel organisering

Daniel Luchterhandt understreger vigtigheden af at have en professionel og veldefineret organisering af arbejdet. For udenforstående kan det nok virke som en forholdsvis langstrakt proces for de involverede, men sådan oplever Daniel Luchterhandt det langt fra. "Det er egentlig ikke svært at holde motivationen oppe, fordi projektet gradvist bliver mere præcist og konkret. Der

DANSKE ARKITEKTER

I maj 2017 vandt det danske arkitektfirma WERK en indbudt arkitektkonkurrence med "Creative Blocks"-projektet. Læs mere om arkitekternes erfaringer med at arbejde sammen med et byggefællesskab i interviewet med Thomas Kock, kreativ direktør i WERK, på side 56-57.



Daniel Luchterhandt er initiativtager til et nyt byggefællesskab i Hamburgs Hafencity - og moderator for 27 familier, der sammen skal finde ud af at indrette sig i "Creative Blocks".

skal hele tiden træffes masser af beslutninger, i fællesskab og for de enkelte lejligheder," forklarer han. Det har dog taget lidt tid for dem at finde den rette organisering, indrømmer Daniel Luchterhandt.

"Mange taler om, at processerne i byggefællesskaber er for besværlige med for mange diskussioner. Alle vil gerne have deres ønsker tilgodeset," siger han og uddyber: "Vi har forsøgt at indføre noget, vi kalder 'sociokrati', hvor vi diskuterer løsningsforslag og forsøger at nå frem til noget, som alle kan leve med. Men folk er nødt til at indstille sig på, at de ikke kan få alt, lige som de ønsker."

Den største udfordring

Netop spørgsmålet om at være villig til at gå på kompromis er ifølge Daniel Luchterhandt altafgørende for et velfungerende byggefællesskab. "Den største udfordring er at minde folk om, at fokus er på fællesskabet og ikke på individuelle ønsker," siger han og peger på tæt og hyppig indbyrdes kontakt i gruppen som et vigtigt element i den sammenhæng. Og så er udvælgelsen af medlemmer helt afgørende. "Det starter med spørgsmålet om at finde de rigtige medlemmer. Dem som ikke bare leder efter en billigere bolig

”
Den største udfordring er at minde folk om, at fokus er på fællesskabet og ikke på individuelle ønsker.

BYUDVIKLER DANIEL LUCHTERHANDT

for eksempel. Vi havde et udvalg, som tog sig god tid til udvælgelsen."

Creative Blocks-gruppen endte med at måtte afslå nogle ansøgere, fordi de simpelthen tvivlede på deres engagement i fællesskabet. "Det handler om at opfylde det større formål, som er fællesskabet. Alle involverede har efterhånden indset, at målet ikke er at opfylde alles individuelle ønsker. Fællesskabet er mere vigtigt end individet."

Byggefællesskaber er en succes for beboerne, området og kommunen

Bydelen Trekroner i Roskilde Kommune er planlagt med blandede boligformer - herunder en hel række af bygge- og bofællesskaber, som kommunen længe har set som en ressource for byudviklingen. Det betaler sig derfor med en håndsrekning til byggefællesskaberne, er kommunens erfaring.

I Roskilde Kommune er der kø for at få lov at flytte ind i bydelen Trekroner, som er kendt for sine mange bofællesskaber. Fællesskaber som igennem 20 år er groet med kommunal velvilje og planlægning. Og set fra Martin Holgaards direktørstol på rådhuset, hvor han leder afdelingen for By, Kultur & Miljø, der bl.a. arbejder med byudvikling, er der ingen tvivl:

”Bygge- og bofællesskaber er en succes. For beboerne, for området og for resten af kommunen,” siger han og understreger, at hvis man tror, at det er en dyrt købt succes i form af en masse ekstra arbejde, tager man fejl. ”Det er ikke min erfaring, at det har været mere besværligt for kommunen med den type byggeprojekter end med mere traditionelle entreprenør- eller developerprojekter.”

En ressource i byudvikling

Baggrunden for succesen er ifølge Martin Holgaard, at Roskilde Kommune altid har set bygge- og bofællesskaber som en positiv og aktiv ressource for en byudvikling.

”Investeringen i at hjælpe og facilitere en byggeproces for fællesskaberne, kommer godt igen,” siger han. Kommunens vision om ”Livet før byen” betyder, at der



Hvis man tror, at bofællesskaber har nok i sig selv, må man tro om. Fællesskaberne er en gevinst for hele kommunen.

DIREKTØR FOR BY KULTUR MILJØ MARTIN HOLGAARD, ROSKILDE KOMMUNE

har været fokus på at designe forudsætningerne for mangfoldighed i de nye byområder og hjælpe de forskellige bo- og boligformer på vej.

”Erfaringer fra en del af de fælles byggeprojekter er, at de har sparet udgifter til developer. Godt for dem. Set fra kommunens side er det selvfølgelig mere interessant, hvilke forskellige bo- og byggefællesskaber vi har fået etableret i forhold til visionen om en god by. Og der viser vores erfaring, at vi har ramt rigtigt. Og hvis man tror, at bofællesskaber har nok i sig selv, må man tro om. De er en gevinst for hele kommunen,” fastslår han.



Direktør Martin Holgaard er ikke i tvivl om, at det er godt givet ud, når Roskilde Kommune arbejder aktivt for at hjælpe byggefællesskaber på vej.

Tre gode råd

”Vi gjorde tre ting, som man bør gøre, hvis man vil have bygge- og bofællesskaber,” mener Martin Holgaard. ”For det første satte vi fokus på, hvordan de kommunale matrikler blev udbudt. Det kan være svært for byggefællesskaberne at nå at organisere sig, at få en juridisk holdbar løsning, at få lavet et projekt, få finansieringen på plads, komme med et bud og præsentere det for kommunen, inden de risikerer at blive løbet over ende af de professionelle. Derfor tilrettelagde vi udbudsprocessen, så de havde en chance,” forklarer han.

”Det andet fokus gjaldt kommunikationen om mulighederne for bygge- og bofællesskaber i den nye bydel. Vi lavede borgermøder og målrettede hjemmesiden med en trin-for-trin-vejledning til håndtering af processen. Og endelig gjorde vi det meget afgørende, at vi dedikerede en medarbejder i plan- og udviklingsafdelingen til at tage bo- og byggefællesskaberne i hånden”.

Medarbejderen var ekspert på byggefællesskabernes udfordringer og hjalp dem igennem, når de mødte noget, som var svært - og det gør man, når man ikke er fagprofessionel,” siger Martin Holgaard.

Fællesskabernes energi

Selv om Roskilde Kommune er ressourcestærk og begunstiget af gode transportveje, universitet, UNE-

SCO-verdensarv og fredede blå og grønne naturområder, mener Martin Holgaard godt, at andre kommuner kan komme langt og få glæde af de beboerdrevne byggeprojekter, hvis de tænkes ind i udviklingen.

”Når først der er politisk velvilje og forståelse for, at de beboerdrevne byggeprojekter er en aktiv ressource for udviklingen, behøver det ikke at være voldsomt indgribende for den kommunale forvaltning,” vurderer Martin Holgaard.

”En tendens i tiden er, at flere ønsker en bo- eller boligtype med muligheder for mere og andre fællesskaber, end det, de kommer fra eller kan få på boligmarkedet. Hvis man som kommune vil koble sig på den tendens og høste frugten af fællesskabernes energi, bør man give en håndsrekning i processen. Det betaler sig.”

TREKRONER

Trekroner er Roskilde Kommunes mest velkendte byområde med blandede boligformer. Bydelen, der er planlagt og vokset op omkring universitetet, har ca. 5.000 indbyggere, heraf otte bofællesskaber med i alt ca. 1.000 personer.

Hamburg hjælper byggefællesskaber

Hamburg tilbyder byggefællesskaber hjælp fra en specialiseret myndighed, Agentur für Baugemeinschaften, som foreløbig har assisteret 109 byggefællesskaber inden for de seneste 15 år.

I Tysklands næststørste by Hamburg med knap 1,8 mio. indbyggere er der rift om ledige byggegrunde i den næsten fuldt udbyggede havneby ved floden Elben.

Der er stor efterspørgsel på boliger, og bystyret, en delstat i Tyskland, har i 2016 aftalt med de syv bydistrikter, at de samlet vil tillade 10.000 nye lejligheder, hvoraf knap en tredjedel er offentligt støttet byggeri. Siden 2011 er der opført 80.000 nye lejligheder.

"I Hamburgs boligpolitik er der bred enighed om mangfoldighed, høj kvalitet og social bæredygtig. Derfor indgår byggefællesskaberne på lige fod med developere og boligselskaber," pointerer Judith Böttcher, projektleder hos Agentur für Baugemeinschaften – agentur for byggefællesskaber - som hører under Ministeriet for Byudvikling og Bolig.

Byen er i vækst på alle områder. I det overordnede projekt, Sprung über die Elbe, der forbinder Hamburgs bycentrum og bydelen HafenCity med øen Wilhelmsburg, er bystyret en aktiv grundopkøber og arealudvikler. Bystyret benytter bl.a. støtte til almene boliger og byggefællesskaber som redskaber for udviklingen.

"Byggefællesskaberne har vist sig at bidrage væsentligt til at nå målene for den kvalitet, vi ønsker for Hamburg," siger Judith Böttcher.

Udbredt i Tyskland

Agenturet har fungeret i 15 år, og foreløbig er 109 byggefællesskaber hjulpet til verden. 15 er tæt på at kunne

holde rejsegilde, og 42 er planlagt til realisering i nær fremtid.

"Agenturet blev oprettet i 2003, da efterspørgslen på boliger i Hamburg var meget høj. Et af tiltagene i boligpolitikken var bl.a. at fokusere på de muligheder, der lå i de eksisterende bymiljøer som et alternativ til vækst i forstæderne.

Og her kom byggefællesskaberne ind i billedet, da Hamburg allerede havde erfaring med bofællesskaber og gerne ville udbrede boligformen," siger Judith Böttcher.

Hamburg er ikke den eneste by i Tyskland, som har erfaringer med byggefællesskaber. En af pionerbyerne er Tübingen i Sydvesttyskland i delstaten Baden-Württemberg. Her har byggefællesskaber siden 1990'erne været en fast bestanddel i byudviklingen. Både Tübingen og Hamburg er med i et statsligt netværk af byer, der har byggefællesskaber med i værktøjskassen til byudvikling.

Dating for fællesskaber

"Vi gør meget for at udbrede kendskabet til byggefællesskaber, fordi netværkets og Hamburgs egne erfaringer er meget positive. Det ses bl.a. ved, at der ikke gik lang tid før, der blev skruet op for arealandelen til byggefællesskaber i byudviklingsprojekter. Den var på 15 pct. men blev hurtigt sat op til 20 pct., som er det, vi arbejder med i dag i de nye byudviklingsområder," fremhæver Judith Böttcher.



Judith Böttcher og Agentur für Baugemeinschaften hjælper byggefællesskaber – og udbreder kendskabet til dem - for at styrke bykvaliteten i Hamburg.

Sideløbende med at agenturet blev stiftet, indførte bystyret også et skræddersyet finansieringsprogram til fremme af andelsboliger og realisering af byggefællesskaber, som varetages af Hamburgische Investitions- und Förderbank - Hamburgs Investerings- og Udviklingsbank.

Agenturet var og er en offentlig betalt håndsrækning til byggefællesskaber og tilbyder rådgivning til at realisere projekterne, men arbejder på at udvide aktiviteterne, fordi potentialet for flere byggefællesskaber i Hamburg er stort.

"Agenturet planlægger også at facilitere kontakt for enkeltpersoner, som leder efter et bofællesskab. Agenturet formidler allerede kontakt for eksisterende



Byggefællesskaberne har vist sig at bidrage væsentligt til at nå målene for den kvalitet, vi ønsker for Hamburg.

PROJEKTLEDER JUDITH BÖTTCHER,
AGENTUR FÜR BAUGEMEINSCHAFTEN

bofællesskaber, som ønsker nye bofæller eller familier, som leder efter et bofællesskab," fortæller Judith Böttcher. I øjeblikket er 130 bofællesskaber registreret hos agenturet.

Krav til fællesskaberne

"Det er en stor fordel for kommende byggefællesskaber, at alle kompetencer er samlet et sted. Sagsbehandlingen er hurtigere, og det motiverer helt sikkert interesserede, at de får meget hjælp. Og dermed når Hamburg også sit mål meget hurtigere," understreger hun.

Selv om Hamburg vil byggefællesskaberne, er det ikke et tag-selv-bord. Byen har en række betingelser til ansøgernes projekt og finansieringen, men agenturet hjælper med at ramme skiven.

Kravene stilles bl.a. til den sociale bæredygtighed, erhvervs- og fællesfunktioner i og uden for byggeriet, adgang for personer med fysisk funktionsnedsættelse og krav til indvirkning på trafikken, materialer og bæredygtighed. Og et ansøgende byggefællesskab skal bestå af mindst tre husstande, før de kan få hjælp.

"Og så er det vigtigt, at byggefællesskaberne vælger solide samarbejdspartnere, som kan være med til at realisere projektet og tage hånd om uforudsete problemer. Oftest vælger byggefællesskaberne blandt dem, der allerede har erfaringer på området, men alle er velkomne.

Og man er i øvrigt ikke tvunget til at gå gennem agenturet, hvis man er et kommende byggefællesskab," siger Judith Böttcher og understreger det voksende potentiale for byggefællesskaber i Hamburg.

AGENTUR FÜR BAUGEMEINSCHAFTEN

www.hamburg.de/baugemeinschaften

NærHeden skaber rammerne for fællesskaberne

Den ny bydel Nærheden i Høje-Taastrup Kommune inviterer både selvgroede byggefællesskaber og professionelt udviklede bofællesskaber indenfor, fordi bofællesskaber giver energi til hele området.

Fællesskab er et nøgleord for den nye forstad Nærheden, som vokser op tæt ved Hedehusene Station i Høje-Taastrup Kommune, små 30 km fra Københavns centrum. I løbet af en snes år anlægger partnerskabet NærHeden P/S, som er dannet af Høje-Taastrup Kommune og Realdania By & Byg, en ny bydel med forskellige boligtyper. Ambitionen er at bygge et forbillede for fremtidens fællesskabsorienterede, bæredygtige forstad, som er anderledes, end forstæder er flest, og sloganet er ligefrem: Nem hverdag - Stærkt fællesskab.

"Vi vil meget gerne have bygge- og bofællesskaber med, fordi de er drevet af ildsjæle, som kan se det positive i NærHedens vision. Byggefællesskaber har, når de først er lykkedes med projektet, masser af energi, som kan brede sig og styrke hele bydelen," vurderer projektdirektør i NærHeden P/S, Ole Møller.

Nemt at mødes

Ole Møller ved, hvad han taler om. Han har nemlig mange års personlige erfaringer med at leve i et bofællesskab med sin familie og har professionelt arbejdet med at facilitere bygge- og bofællesskaber i blandt andet Roskilde Kommune.

"I NærHeden vil vi noget andet på mange parametre, og vi har meget fokus på, at social bæredygtighed er en forudsætning og drivkraft for at skabe en bydel med langvarig livskvalitet," siger Ole Møller.

Fra sit projektkontor har han udsigt til et landskab, som er ved at blive formet til fællesområder, hvor gode nabo- og venskaber kan gro. Byhaver, legepladser, udekøkkener, grønne områder og vandløb, som også

klimasikrer de mange boligklynger, der dannes af tæt-lave rækkehuse, byvillæer, lejligheder og huse til kultur, idræt, skole, erhverv, institutioner og p-pladser til delebiler.

"Som byudvikler og grundsælger har vi mulighed for at planlægge, at hverdagen kan blive nem, og at man nemt kan mødes om en aktivitet. Tiltag, som er med til at nedbryde fordomme om hinanden, og som overordnet set bidrager til en bedre bydel," siger Ole Møller.

Folk skal ville det

"Men det er klart, at fællesskabet skal gro fra neden, og folk skal ville det. De planlagte tilbud skal være med til at appellere til de fællesskabsorienterede borgere, som vil gerne vil have ind i bydelen. Og vil man tage skridtet fuldt ud og gå med i et byggefællesskab, skal det komme fra neden.

Vi kan ikke tage initiativet for dem, men vi kan hjælpe dem lidt på vej, når de først har vist interesse, uden at vi overskrider den armslængde, vi har som udviklere og sælgere af byggeretter," siger han.

NÆRHEDEN - FREMTIDENS FORSTAD

NærHeden vil udvikle fremtidens bæredygtige forstad, hvor den nemme hverdag og det stærke fællesskab er i fokus. Projektet ønsker at give plads til flere typer boliger, hvor fællesskabet er i fokus, og arbejder blandt andet med bygge- og bofællesskaber.
www.naerheden.dk



NærHedens projektdirektør Ole Møller vil meget gerne have byggefællesskaber, fordi de kan bringe masser af energi til den nye bydel.

"Vores udfordring er, at det tager lang tid for byggefællesskaberne at samle sig og få et projekt på banen. Og vi bruger jo også tid på at være i fortløbende dialog med dem, give råd om tekniske og kommercielle forhold samt hjælpe dem igennem det kommunale system, fordi vi kender processerne og fagsproget i forvaltningen godt," konstaterer Ole Møller.

NærHeden P/S har været i dialog med flere grupper, som har ønsket at bygge og leve i fællesskab i den nye bydel.

"I et tilfælde, hvor et byggefællesskab havde et godt oplæg, som passede ind i vores vision, besluttede vi at give dem rådgivning for 25.000 kr. Vi foreslog dem en rådgiver, som kunne hjælpe dem videre med alt det juridiske, finansielle og tekniske m.m. Byggefællesskabet fandt undervejs i den proces ud af, hvad de ville med deres byggeprojekt. Det betød bl.a., at de ville have en anden rådgiver, hvilket var OK for os," siger Ole Møller.

Overvej strategien

"Hvis man gerne vil bygge- og bofællesskaber, som vi vil i partnerskabet, så bør man udpege områder til fællesskaber, så de spiller sammen med resten af boligerne. Man bør også beslutte, hvordan man vil skabe rammerne og være facilitator for et selvorganiseret byggefællesskab med mange ønsker.

”
Fællesskabet skal gro fra neden, og folk skal ville det.

PROJEKTDIREKTØR OLE MØLLER, NÆRHEDEN P/S

Man bør også tænke over, om man som byudvikler vil satse på bofællesskaber, der skal gro nedefra og dermed også indebærer en del arbejde, tidsforbrug og risiko for deltagerne. Eller om man vil abonnere på en investors organiserede koncept for et prædesignet bofællesskab til en bestemt målgruppe. NærHeden vil gerne begge dele, fordi vi tror på, at begge typer fællesskaber kan have værdi og skabe livskvalitet i hele bydelen," siger Ole Møller.

I øjeblikket samarbejder NærHeden med et par professionelle ejendomsudviklere om etablering af færdige "co-living"-koncepter. Det ene er rettet mod seniorer, det andet mod blandede aldersgrupper, mens et tredje muligt projekt tænkes rettet mod unge børnefamilier. Fordelen er, at procestiden og risikoen reduceres, men brugerindflydelsen og muligheden for, at beboerne kan spare penge på byggeriet, reduceres tilsvarende.

Byggefællesskaber giver værdi til fremtidens byer

Byudviklingsprojektet Køge Kyst arbejder med at vise, hvordan fremtidens byer får værdi af forskellige måder at bygge og bo på, og en af dem er byggefællesskaber. Projektdirektør Tove Skrumsager Frederiksen råder byudviklere og byggefællesskaber til at være skarpe på at sætte de rigtige rammer for aftalerne, og afstemme, at visioner stemmer overens med virkeligheden, herunder økonomien.

Flere steder i landet slår borgere sig sammen og går til kommunen med ønsket om at opføre nye huse som ramme om deres bofællesskab. Men i Køge er det omvendt. Her har partnerskabet Køge Kyst sammen med Selskabet for Billige Boliger og Tegnestuen Vandkunsten arbejdet aktivt på at indføre det første danske eksempel på, at en hel boligkarré opføres af et byggefællesskab efter tysk forbillede.

”Bygge- og bofællesskaber bidrager til at skabe livskvalitet, social ansvarlighed og mangfoldighed i et område. Derfor vil de også indgå mere og mere i fremtidig byudvikling,” forudsiger Tove Skrumsager Frederiksen, projektdirektør i Køge Kyst, som er et partnerskab mellem Køge Kommune og Realdania By & Byg.

”Partnerskabets målsætning er at lave en varieret bydel med boligtyper, boformer og prisniveauer, som appellerer til forskellighed. Derfor skaber vi også rammer for, at byggefællesskaber kan være med,” siger hun og understreger:

”Og det rigtigt innovative i et projekt som Fællesbyg Køge Kyst er, at modellen tager afsæt i beboernes egne ønsker til bolig og til fællesskab – og ikke i de kommercielle interesser.”

Passer ind i vision

Selv om Køge Kyst ikke kan fremvise et realiseret byggefællesskab endnu, er der fuld gang i samarbejdet

med foreningen Fællesbyg Køge Kyst, der har som ambition at bygge 42 boliger i Danmarks højeste træhus med mange fællesfaciliteter.

”Vi arbejder sammen for på én gang at forfølge medlemmernes drømme og vores vision for den mangfoldige bydel,” fastslår Tove Skrumsager Frederiksen.

Byggefællesskabet er en blandet gruppe, hvor ikke alle kender hinanden i forvejen, de er på forskellige stadier i livet, men ønsker alle en form for fællesskab i forbindelse med at skabe rammer og bygge deres nye bolig.

Stram styring

”Byggefællesskabets formål er ikke at lave forretning, men at få indflydelse på egen bolig og mest muligt byggeri for pengene til deres drøm,” siger Tove Skrumsager Frederiksen.

Hun medgiver, at netop forventningerne til drømmeboligen er den store udfordring, når byggefællesskaber, skal have en hjælpende hånd.

”Der er meget store ambitioner, og det er fint. Men det er tvingende nødvendigt, at økonomi og visioner stemmer overens – for dem som bygherre og for os som byudviklere og grundsælgere,” siger hun og giver et godt råd videre til andre byudviklere og byggefællesskaber:



Tove Skrumsager Frederiksen er som projektdirektør for Køge Kyst med til at fremme mange forskellige boligformer, heriblandt byggefællesskaber, for at forfølge visionen om en levende og mangfoldig bydel.

”Sørg for at nedsætte en mindre arbejdsgruppe med en fagligt stærk profil, som kan få boligdrømmene og virkeligheden til at nå sammen, som også mestrer dialogen og kontakten til hele byggefællesskabet. Sørg også for at kommunikere præcist om rammen, så der er synlighed og tilfredshed med det, man som beboer i byggefællesskabet kan få for sine penge.”

Fællesbyg Køge Kyst opererer med salgspriser på de enkelte lejligheder, som er ca. 15 pct. billigere end den gennemsnitlige pris for øvrige boliger i projektsalg i området.

Positivt præg

”Et byggefællesskab som dette kan både tilføre social og visuel mangfoldighed, og jeg er sikker på, at



Det rigtigt innovative i et projekt som Fællesbyg Køge Kyst er, at modellen tager afsæt i beboernes egne ønsker til bolig og til fællesskab – og ikke i de kommercielle interesser.

PROJEKTDIREKTØR TOVE SKRUMSAGER
FREDERIKSEN, KØGE KYST P/S

de engagerede og initiativrige borgere kan komme til at sætte et positivt præg på livet i hele bydelen,” siger Tove Skrumsager Frederiksen.

”Selvfølgelig kan det af og til være langsommeligt og besværligt at arbejde med inddragelse af mange personer i et byggefællesskab. Men til gengæld er der mulighed for, at slutresultatet bliver meget mere spændende, fordi engagementet i fællesskaberne er med til at skabe nye rammer for, hvordan man kan bo. Rammer, som rækker ud over de klassiske boligtyper, som fx med fælleskøkken, værksteder og fælles gæsteværelser, når der har været en inddragende proces. Udviklings- og byggeperioden er forholdsvis kort i forhold til de mange år, byen skal fungere som bæredygtig by. Og vores vision er at skabe en by, som har kvalitet langt ind i fremtiden.”

KØGE KYST – EN LEVENDE OG MANGFOLDIG BYDEL

Køge Kyst vil udvikle en levende og socialt mangfoldig bydel med mange forskellige boligformer, og derfor arbejder projektet med at indføre byggefællesskaber efter tysk forbillede. Aktuelt samarbejder projektet med foreningen Fællesbyg Køge Kyst, som har planer om at opføre et byggeri med 42 boliger og fællesfaciliteter på Køges Søndre Havn.
www.koegekyst.dk



Organisering og finansiering af byggefællesskaber

En stærk organisering og professionel rådgivning af beboerdrevne boligprojekter kan være alfa og omega for, at et byggefællesskab ender med at have succes.

Rammer som foreningsstruktur, ejerformer og finansiering af projekterne bør på plads så tidligt som muligt i forløbet, når byggefællesskaberne vil føre deres drøm ud i livet. Her kan det være en udfordring, at byggefællesskaberne stadig er et nyt og ikke så kendt fænomen, måske særligt blandt långiverne.

I to interviews fremhæver advokater, som har arbejdet meget med byggefællesskaber, fordelene ved hurtigt at etablere en foreningsstruktur med bestyrelse og vedtægter – og ved tidligt at koble professionelle rådgivere på processen. Tilsvarende vurderinger kommer i interviews med tre repræsentanter for långivere.

Byggefællesskaber kan organiseres med ejerboliger, andelsboliger, almene boliger, udlejningsboliger eller med en blanding af ejerformerne. Alle ejerformerne har styrker og svagheder, om end långiverne ser flest fordele ved ejerboliger.

Når rammerne skal på plads

Byggefællesskaber skyder frem flere steder i landet men er fortsat ikke særlig kendte, især for långiverne. Derfor har fællesskaberne fordel af ret hurtigt at tilknytte professionelle rådgivere, som kan bidrage til at smidiggøre processen ved at etablere bestyrelse og oprette vedtægter. Ejerformen for boligerne er noget af det første, som skal på plads, og her kan der være flere muligheder. Hver ejerform har sine fordele og ulemper, men långiverne er mest trygge ved ejerboliger.

Byggefællesskaber vinder frem i disse år, vurderer både rådgivere og långivere - drevet af ildsjæle, der søger fællesskab omkring boligen og lægger vægt på bæredygtighed

Men byggefællesskaber er stadig ikke nær så udbredte eller sat på form som i Tyskland, og det giver dem nogle særlige udfordringer, ikke mindst i forhold til finansieringen. Banker og realkredit i Danmark kender ikke modellen så godt, om end Arbejdernes Landsbank fornemmer, at byggefællesskaber har stor fremdrift - og Danske Bank og Realkredit Danmark har allerede finansieret en række projekter. Den lille Merkur Bank er i øvrigt en undtagelse på markedet med et stort kendskab til bygge- og bofællesskaber.

En anden udfordring er, at byggefællesskaber ikke nødvendigvis har den nødvendige faglige indsigt i jura,

lokalplaner, finansiering og økonomi foruden alt det byggetekniske. Ildhu, iver og idérigdom er ifølge långivere og rådgivere ikke nok, når visioner over et flerårigt forløb skal forvandles til færdigt byggeri til ofte trecifrede millionbeløb.

Strukturen skal på plads

Ikke mindst rådgiverne Line Barfod og Peter Tommerup - som har hjulpet mange bo- og byggefællesskaber - lægger vægt på, at ildsjælene er bedst hjulpet med en struktur, der sikrer en bestyrelse, der kan forhandle med mandat fra en seriøs kreds af kommende beboere.

Det smidiggør forhandlinger med eksterne parter som kommune, byggefolk og långivere. De vil nu opfatte gruppen af interesserede som en seriøs forhandlingspartner og ikke "bare" en gruppe af begejstrede fremtidige bofæller.

Barfod og Tommerup - og flere långivere - anbefaler desuden et indskud på 5.000, 10.000 eller måske 15.000 kroner per familie. Det sikrer byggefællesskabet penge til eksterne udgifter i startfasen, men måske vigtigst skil-ler det fårene fra bukkene blandt de interesserede.

For dem, som er reelt interesserede i en ny bolig, er beløb i denne størrelsesorden beskedne i forhold til den samlede boliginvestering, mens det kan frasortere dem, som har deltaget på lidt løsere grundlag. Med krav om indskud ved en bestyrelse populært sagt, at baglandet er på plads.

Vedtægterne bør indeholde bestemmelser om, hvordan man træder ud af kredsen, og i hvilket omfang man kan få indskuddet eller dele af det tilbage.

Der kan være både fordele og ulemper ved de forskellige ejerformer i et byggefællesskab. I Andelssamfundet i Hjortshøjden for Aarhus er flere ejerformer kombineret i et helt "samfund" bestående af flere små byggegrupper.





Byggefællesskabet Thomas B. Thrige i Odense, som stod færdigt i foråret 2018, er opført af ni familier i fællesskab. Familierne deler blandt andet tagterrasser, fællesrum med køkken og gæsteværelser.

På lidt længere sigt, fx når ejerformen for boligerne er afklaret, kan vedtægterne med fordel udbygges med bestemmelser om fremtidigt salg af boligerne, herunder om eventuelt loft over prisen.

Rent juridisk bør byggefællesskabet ifølge Line Barfod skifte form undervejs. Først vil der typisk være tale om en forening for de interesserede; den kan omdannes til byggeforening eller byggeselskab, når byggefasen indledes. Og til sidst, når boligerne står færdige, omdannes byggeforeningen til en ejerforening, andelsforening eller en afdeling under et boligselskab, afhængig af den valgte ejerform.

Modellen minder om praksis i Tyskland, hvor byggefællesskaber er langt mere udbredte. Den er fx beskrevet i rapporter fra konsulenthuset Byrejsen.dk – Strategisk Byudvikling og fra COWI. I byggefasen vil byggeforeningen som juridisk enhed stå for moms, forsikring og byggefinansiering.

Smidig proces med eksperter

Et stort engagement kendetegner tit indsatsen i et byggefællesskab, men der opstår hurtigt en lang række spørgsmål og udfordringer, som kræver dyb, faglig viden.

Nogle fagligheder er måske dækket af bestyrelse og bagland, men anbefalingen fra eksperter og långivere er, at bestyrelsen tidligt i processen inddrager eksterne rådgivere på flere områder. En langvarig proces med

planlægning, projektering, finansiering og byggeri byder på mange udfordringer. Og hvis de håndteres forkert, risikerer de at forsinke og fordyre processen. "Der er mange bolde i luften, hvis det hele skal håndteres af ildsjæle," som det udtrykkes af Carsten Nøddebo Rasmussen, adm. direktør for Realkredit Danmark.

Selv i tilfælde, hvor bestyrelse og øvrige beboere råder over ekspertise – fx en arkitekt eller en advokat – har et tidligt og fast samarbejde fordele trods den umiddelbare merudgift. Med en professionel rådgiver udefra er byggefællesskabet ikke afhængig af frivillige enkeltpersoner, som fx kan få travlt på deres normale job – eller pludselig udtræder af byggefællesskabet på grund af ændrede boligplaner.

Ydermere er netop byggefællesskaber stadig et ret nyt og begrænset fænomen herhjemme, og derfor har fagpersoner i kredsen af kommende beboere ikke nødvendigvis særlig viden om denne form for bebyggelse. Her har eksperter med speciale i byggefællesskaber et fagligt forspring, som kan være værdifuldt for de kommende beboere.

Projektudvikler som mulig partner

Byggefællesskaber kan overveje, om de skal lade en projektudvikler eller en totalentreprenør overtage styringen, når de overordnede rammer er på plads med fx kommunen. Den anbefaling fremsætter blandt andre Lasse Nygaard, boligchef i Danske Bank.

Fordelen vil være, at projektudvikleren herefter står for alt det praktiske i anlægs- og byggefasen og til sidst sælger boligerne til medlemmer af byggefællesskabet til en aftalt pris. Det kan spare bestyrelsen i byggefællesskabet for megen tid og mange tekniske spørgsmål, der ofte skal besvares med assistance fra eksterne rådgivere.

Ulempen er, at projektudvikleren skal have en betaling, som kan betyde en merpris i forhold til et forløb, hvor bestyrelsen i byggefællesskabet selv har fulgt og styret processen i byggefasen.

Kommunen som partner

En vigtig samarbejdspartner for et byggefællesskab er kommunen. Når en kreds af interesserede har fundet et egnet område for boligønskerne, skal det afklares, om planerne kan realiseres – og om det kræver ændring i lokalplaner eller andre godkendelser fra rådhuset.

Line Barfod mærker en stigende interesse på rådhusene for byggefællesskaber, og i kommuner som Roskilde og Køge er byggefællesskaber hjulpet aktivt på vej. I Roskilde har man gennem længere tid aktivt opfordret til at opføre nye bofællesskaber i fællesskab, og i Køge har Køge Kyst, der er et partnerskab mellem Køge Kommune og Realdania By & Byg, arbejdet for at indføre et byggefællesskab efter tysk forbillede.

Også flere kommuner uden for de større byer er meget interesserede, fordi de ser byggefællesskaber som en mulighed for at tiltrække ressourcerne og engagerede borgere.

Blandede boligformer er i disse år blevet et mantra inden for byplanlægning og byudvikling, og derfor ser mange råduse positivt på at få byggefællesskaber ind som del af en større byudvikling.

Byggefællesskabet Karise Permatopia på Sydsjælland planlægger at få 90 rækkehuse, fordelt på både almene boliger, ejerboliger og andelsboliger.

Ejerboliger – den gængse ejerform

Som den mest gængse ejerform i Danmark giver ejerboligen flere fordele, og den blev fx valgt af byggefællesskabet i byudviklingsområdet ved Thomas B. Thriges Gade i Odense midtby.

Ifølge Lasse Nygaard fra Danske Bank er ejerboliger lidt lettere at have med at gøre, og finansieringen kan gøres mere individuel.

Ejerformen kræver – modsat almene boliger og udlejningsboliger – ingen medvirken fra kommune, boligselskab eller eksterne investorer (ud over at det skal være muligt at bygge på det udpegede område).

Desuden kan finansieringen være lettere at få på plads. Banker og realkredit vurderer sikkerheden nøje, herunder hvor let det er at sælge en bolig igen ved fx fraflytning eller dødsfald.

Da ejerboliger er en kendt og udbredt boligform, vil det formentlig være nemmest at sælge en bolig i et byggefællesskab som ejerbolig. Det gælder især uden for Storkøbenhavn og de største byer, hvor andelsboliger modsætningsvis ikke er så udbredte og kan have lange liggetider.

Finansieringen for den enkelte familie er i disse år noget nær optimal med lav rente på både realkredit (op til 80 pct. belåning) og banklån (80-95 pct. belåning). Tilmed kan låneprofilen skræddersys efter behov og ønsker hos den enkelte familie, fx med størrelse på udbetaling, fast/variabel rente og afdragsfrihed på hele lånet eller dele af det.

Muligheden for skræddersyet låneprofil kan have stor betydning, da de interesserede i byggefællesskaber har vidt forskellig baggrund. En vigtig målgruppe er fx ældre, som ofte har opbygget en pæn [bolig]formue og ikke har så stort pladsbehov, fordi børnene er flyttet

GODE RÅD OM BYGGEFÆLLESSKABER

- Få tidligt i processen etableret en forening/struktur med fx bestyrelse
- Indfør tidligt i processen kontingent/indskud – så de seriøse kræfter er tilbage
- Det skal være let at flytte/træde ud af foreningen, fx ved nyt job langt væk
- Beslut ejerform – det letter øvrige drøftelser om fx finansiering

hjemmefra. Derfor vil en del seniorer foretrække at lægge en større udbetaling, som modsvarer af en lavere løbende boligudgift.

En anden vigtig målgruppe er børnefamilier, som har stort pladsbehov og sjældent har opbygget stor [bolig]formue. Børnefamilier har sjældnere mulighed for at lægge en større udbetaling, og de vil måske foretrække afdragsfrie lån for at lette den daglige økonomi – og at have adgang til en periode uden afdrag, fx ved barselsorlov.

Ulempen ved ejerboliger er, som fx Line Barfod påpeger, at det normalt også er den dyreste boligform, målt på den løbende udgift og på det beløb, som skal lægges ved indflytning/køb. Derved kan rekrutteringsgrundlaget blive mere snævert end ved nogle af de øvrige boligformer.

En anden ulempe er mere holdningspræget. Mens andelsboliger normalt er underlagt en form for prisloft, så er prisfastsættelsen normalt helt fri for ejerboliger. Og det kan måske stride imod idégrundlaget i et byggefællesskab, at nogle kan tjene store [skattefrie] beløb, når de flytter væk. Line Barfod fremhæver dog, at salgspriisen kan reguleres via vedtægterne for en ejerforening.

Andelsboliger – ramme om fællesskab

Med andelsboliger er ejerskabet – eller rent juridisk boretten – stadig individuelt ligesom ved ejerboliger. Men fx sker en del af den samlede belåning i andelsboligforeningen, ligesom der typisk er et større element af fællesskab end i ejerlejligheds- og grundejerforeninger. Jurist Peter Tommerup fremhæver andelsboligformen som "en god ramme om fællesskabet", blandt andet i kraft af særlig lovgivning for andelsboliger.

Idémæssigt kan det passe godt til mange byggefællesskaber, at andelsboligforeninger har loft over salgspriisen. Dermed kan beboere ikke uden videre opnå store gevinster, når de flytter – modsat ejerboligformen.

Særligt uden for Storkøbenhavn er det dog en ulempe, at andelsboliger ikke er så udbredte. Det kan gøre det sværere at få opbakning til et byggefællesskab blandt mulige beboere og gøre det vanskeligere at sælge boliger [eller boretter] senere – og derfor også sværere at få finansieringen på plads, da långivere blandt andet ser på mulighederne for gensalg.

Andelsboliger har desuden én finansieringsmodel – modsat ejerboligen, hvor lånestørrelse og lånevilkår kan tilpasses individuelt. I andelsboligforeninger bliver det samlet fastlagt, hvor store fælles lån selve foreningen

Bofællesskabet Svalin i Trekroner ved Roskilde er et eksempel på et beboerdrevet byggeprojekt, baseret på ejerboligformen.

skal optage, og hvor store indskud de enkelte beboere skal lægge og ofte lånefinansiere helt eller delvist.

Netop her kan interesserne blandt mulige beboere være vidt forskellige som beskrevet i afsnittet om ejerboliger. Seniorer vil ofte foretrække at lægge et stort indskud og have lav boligafgift til andelsforeningen. Derimod har fx børnefamilier sjældnere mulighed for at lægge større indskud og vil hellere finansiere så meget som muligt via foreningen, som typisk kan låne billigere end de enkelte familier.

Beboere kan også se forskelligt på låneprofilen i foreningen: Nogle foretrækker så mange afdragsfrie lån som muligt, fordi det letter deres likviditet på kort sigt, mens andre, typisk mere velkonsoliderede familier, foretrækker at få nedbragt gælden.

Ydermere kan ny lovgivning fra juli 2018 være en hæmsko. For at skabe mere robuste andelsboligforeninger – efter flere sager om økonomisk skrøbelige foreninger og tvivlsomme lånemodeller – har Folketinget sænket loftet for afdragsfrie lån i nye foreninger. Det vil isoleret set øge boligudgiften på kort sigt, fordi beboerne skal indbetale mere til afdrag – og dermed skrumper andelsboligens "normale" fordel med kvadratmeterpriser, som traditionelt er lavere end ved tilsvarende ejerboliger.

Flere projektudviklere, administratorer og andre i branchen har vurderet, at reglerne vil resultere i færre nye andelsboligforeninger.

BYGGEFÆLLESSKABERNES RÅDGIVERE

- **Advokat – rådgivning om struktur/ejerform, vedtægter og evt. forhandling med kommune, bank/realkredit og entreprenør**
- **Revisor – rådgivning om finansiering og økonomi**
- **Arkitekt – rådgivning om udformning af samlet byggeri, evt. forhandling med kommune og entreprenør**
- **Byggeteknisk rådgiver – forhandling med entreprenør, styring af byggeproces**
- **Evt. projektudvikler eller totalentreprenør – ved overdragelse af projektstyring/byggeri**



Almene boliger kræver to partnere

Almene boliger kan – med fx tradition for beboerdemokrati – være en god ramme for et byggefællesskab, mener fx Line Barfod. Formentlig vil det være den billigste boligform, da kommunen indskyder grundkapital på cirka 10 pct. [afhængig af boligernes størrelse].

Netop grundkapitalen kan dog være et tveægget sværd, for nok betyder den lavere leje for de fremtidige beboere, men den belaster samtidig den lokale, kommunale kasse. Dermed skal kommunen reelt være aktiv partner i et byggefællesskab og ikke "bare" nikke til projektet i form af velvilje og eventuelt justerede lokalplaner. Og indskuddet til grundkapital skal på rådhuset afvejes i forhold til ønsker om mange andre investeringer, fx i plejehjem, skoler og børnehaver.

Almene boliger som ramme om et byggefællesskab kræver også en anden partner, nemlig et [lokalt] boligselskab, som vil etablere en ny afdeling og administrere bebyggelsen. Fx Munksøgård ved Roskilde har erfaringer med, at det er uvant for boligselskaber at tilpasse sig et sæt af overordnede regler, som er vedtaget af et byggefællesskab. Selv om boligformen formentlig er den billigste, kan der stadig være ulemper for nogle beboere. Fx vil seniorer med opsparing ikke kunne skyde penge

Lange Eng i Albertslund er et stort bofællesskab med 54 ejerboliger. Her valgte beboerne en model, hvor de købte grunden og boligerne samlet af en projektudvikler.

ind og reducere den løbende boligudgift. Børnefamilier uden større opsparing har umiddelbart glæde af den relativt lave husleje uden indskud. Men nogle familier i etableringsfasen foretrækker at få foden indenfor på ejer-/andelsboligmarkedet for at få del i fremtidige værdistigninger, og det er ikke muligt som lejer i en almen bolig.

Private lejeboliger – svært i praksis

Som alternativ til almene boliger kan et byggefællesskab søge en privat investor, som vil overtage [og eventuelt også bygge] boligerne og leje dem ud på markedsvilkår.

Modsat almene boliger kræver det ikke, at kommunen er aktiv part. Til gengæld vil det ikke nødvendigvis være let at finde en investor, selv om især pensionskasser investerer massivt i mursten. Det typiske byggefællesskab med 30-40 familier vil nemlig resultere i en bebyggelse, som ligger under, hvad fx pensionskasser normalt er interesserede i af hensyn til stordrift.

En anden ulempe i forhold til de almene boliger vil være en højere leje. Og så går det ulemper fra de almene boliger igen her: Seniorer og andre med opsparing kan ikke indskyde ekstra og få lavere boligudgift, og nyetablerede familier får ikke fodfæste på boligmarkedet.

Ejerform	Fordele	Ulemper
EJERBOLIGER	<ul style="list-style-type: none">Foretrakkes af bank/realcreditLet at sælge boligerIndividuel låneprofil, fx størrelse af udbetaling, mulighed for afdragsfrihed og fast/variabel renteBillige lån	<ul style="list-style-type: none">Dyreste boligformNormal fri prissætning – kan stride imod idégrundlag
ANDELSBOLIGER	<ul style="list-style-type: none">God ramme om fællesskabLavere priser end ejerboligerNormalt med model for prisloft – stemmer godt overens med idégrundlag	<ul style="list-style-type: none">Ikke så kendt/udbredt boligform uden for StorkøbenhavnKan være sværere at sælge boligKan give uenighed om dels størrelse af indskud, dels profil for afdrag på fælles lån i foreningNye lovregler fra juli 2018 øger boligudgift på grund af loft over afdragsfrie lån
ALMENE BOLIGER	<ul style="list-style-type: none">God ramme om fællesskabBilligste boligform	<ul style="list-style-type: none">Kræver samarbejde med kommune, som skal indskyde grundkapitalKræver samarbejde med boligselskabIngen mulighed for at indskyde penge og få lavere boligudgiftUnge familier får ikke fodfæste på boligmarkedet
PRIVATE LEJEBOLIGER	<ul style="list-style-type: none">Kræver ingen kapital/lån fra beboereKræver ikke indskud fra kommune	<ul style="list-style-type: none">Kan være svært at finde investorer, især med ret små byggefællesskaberFormentlig ret høj lejeIngen mulighed for at indskyde penge og få lavere boligudgiftUnge familier får ikke fodfæste på boligmarkedet



“Få mandat til at handle”

Byggefællesskaber dukkede allerede op for tre-fire årtier siden men blev dengang kaldt selvgroede grupper, siger Peter Tommerup, jurist og mangeårig boligrådgiver. Han opfordrer dagens grupper til tidligt i forløbet at etablere formelle rammer og sikre bestyrelsen forhandlingskraft.

“Byggefællesskaber er ikke noget nyt herhjemme. Vi kaldte det for selvgroede grupper, og det var mest almindeligt i det støttede byggeri for ældre eller ved andelsboliger, som staten også støttede på det tidspunkt.”

Sådan erindrings Peter Tommerup, cand.jur. samt nuværende konsulent og tidligere partner i Husen Advokater, hvor han gennem en årrække har rådgivet byggefællesskaber, ofte siden etableringsfasen.

Han har fx hjulpet Grevens Fejde i Karlslunde syd for København og flere jyske byggefællesskaber.

“De selvgroede grupper bestod typisk af 20-30 personer, og det er administrativt en mægtig god størrelse. Kommer man op på 40-50 personer eller familier, kan der lettere opstå modsætninger i gruppen. I Grevens Fejde kan jeg huske, at der var mange skolelærere, som lagde vægt på fællesskabet.”

Det formentlig allerførste danske byggefællesskab er Sættedammen, som blev indviet i 1972 i Ny Hammersholt ved Hillerød i Nordsjælland med cirka 30 boliger og fælleshus.

Formel ramme og tidligt indskud

Peter Tommerup opfordrer til, at gruppen af interesserede hurtigt etablerer en formel ramme for det videre arbejde.

“Det er vigtigt i forhold til samarbejdspartnere, at gruppen manifesterer sig og har en forhandlingssevne, fx

”

Det er vigtigt i forhold til samarbejdspartnere, at gruppen manifesterer sig og har en forhandlingssevne, fx over for kommunen.

JURIST PETER TOMMERUP

over for kommunen. Så kan gruppen eksempelvis sende forslag til lokalplan og få option på at bygge.”

Rammen kan bestå af en foreningsdannelse med vedtægter og ikke mindst en bestyrelse, der kan forhandle på vegne af gruppen af interesserede. Og så anbefaler den mangeårige rådgiver at indføre et indskud ret hurtigt i forløbet, når en mulig byggegrund er udpeget, og de første forhandlinger skal i gang.

“Foreningsvedtægten kan med fordel have krav om et indskud på 5.000-10.000 kroner; så sikrer man, at medlemmerne er seriøse og reelt interesserede. Vedtægterne kan så give fortrinsret til de kommende boliger til dem, som har meldt sig ind og betalt indskud.”



Peter Tommerup ser ikke byggefællesskaber som et nyt fænomen, men han ser gode muligheder for, at boligformen kan brede sig i de kommende år, særligt i omegnen af de større byer.

Han opfordrer samtidig til, at vedtægterne får en “escape-klausul”:

“Det vil være en god ting at indarbejde. Folk kan få en ændret livssituation, og så skal det være let at træde ud af foreningen igen.”

Ejerform skal på plads

Yderligere en opfordring er, at grupperne af interesserede tidligt “får gjort sig nogle tanker” om den foretrukne ejerform – det kan smidiggøre forhandlinger med samarbejdspartnere, ikke mindst når finansieringen skal på plads.

Peter Tommerup ser selv flere fordele ved andelsboliger, som blandt andre Grevens Fejde har som ejerform.

“Jeg holder af andelsboliger, som kan være en god ramme om boligfællesskaber. Som boligform er andelsboliger fleksible, de har deres egen lovgivning, og de har en vis udbredelse i samfundet.”

Han mener, at ejerboliger derimod har en “mere fastlåst struktur”, så flere ting skal håndteres ved at tinglyse servitutter, fx om fortrinsret til boliger og eventuelle reguleringer af salgspriser. En anden mulighed er at etablere almene boliger, men det kræver både samarbejde med et boligselskab og med kommunen, som skal indskyde grundkapital, normalt på 10 pct.

Boligrådgiveren peger desuden på privat udlejning. “Gruppen kan henvende sig til investorer, som vil opføre bebyggelsen og leje boligerne ud. Der er interesse fra pensionskasser, men de vil gerne op i en størrelse på minimum 40-50 boliger,” vurderer han.

Peter Tommerup ser gode muligheder for, at der kan opstå flere byggefællesskaber de kommende år, ikke mindst i oplandet til de største byer:

“Priserne på boliger i de store byer er blevet høje, så nybyggeri kan være konkurrencedygtigt. Samtidig er markedet for ejerboliger ved at være mættet nogle steder, og folk er begyndt at trække væk fra centrum. Nogle omegnskommuner ser byggefællesskaber som en mulighed for at trække nye beboere til og vil gerne hjælpe til, som fx Roskilde gør.”

PETER TOMMERUP

Som konsulent og tidligere partner i Husen Advokater har Peter Tommerup rådgivet danske byggefællesskaber.

Hårdt arbejde at få lån på plads

Det kræver en solid indsats at få finansiering til byggefællesskaber, mener advokat Line Barfod. Hun lægger vægt på at tilpasse de juridiske rammer efter ønskerne blandt de interesserede, som hurtigt bør inddrage rådgivere udefra.

”Nogle byggefællesskaber lægger vægt på udstrakt grad af fællesskab, mens andre minder mere om alment byggeri og blot har et fælleshus. Derfor kan det tage noget tid at nå frem til de rigtige juridiske rammer og ejerformer.”

Sådan siger Line Barfod, partner hos Advokaterne Foldschack Forchhammer Dahlager Barfod med kollektiver og bofællesskaber blandt specialerne. Hun har selv rådgivet flere byggefællesskaber, deriblandt Byfællesskabet Thomas B. Thrige, som blev indviet i 2018 i centrum af Odense. Her skiftede gruppen af interesserede juridisk ham undervejs – først var det en nærmest uformel interessegruppe, så blev det en udviklingsforening, siden en byggeforening og til sidst en ejerforening som ramme om ni ejerboliger med stor vægt på fællesskab.

”Det ideelle er, at der relativt hurtigt bliver dannet en formel forening for de interesserede. Den kan blive omdannet til en byggeforening, når byggeriet bliver sat i gang, og til sidst skal ”driften” af den færdige bebyggelse have nogle rammer i form af en ejerforening, en andelsboligforening eller en afdeling under et boligselskab,” siger Line Barfod.

Værn mod spekulation

Med hendes juridiske briller er det en fordel, at foreningen tidligt i forløbet opkræver indskud i størrelsesorde-

nen 20.000, 30.000 eller måske 40.000 kroner fra hver familie.

”Dels får man afgjort, hvem der er interesserede, og hvem der ikke er. Dels er der en del udgifter allerede i de indledende faser. Det er vigtigt at få ordentlige rådgivere, fx revisor og byggerådgiver, for blandt kredsen af interesserede er der typisk ikke mange med erfaring fra byggeri. Nogle samarbejder med en developer, andre med et boligselskab, og rådgivning er en del af den samlede pris,” påpeger Line Barfod.

Ved valg af ejerform har ejerboliger og andelsboliger i hendes øjne ”en stor ulempe”, fordi store grupper er udelukket. De har ganske enkelt ikke råd til boligerne, hvorimod almene boliger generelt er billigere – blandt andet i kraft af offentlig støtte.

Almene boliger ser hun som en ”god løsning” som juridisk ramme for et byggefællesskab, men modellen kræver til gengæld både, at den lokale kommune skyder penge ind, og at et boligselskab vil indgå et samarbejde og fx oprette en ny afdeling.

For projekter med større bebyggelser kan det være relevant med blandede ejerformer, som appellerer til flere typer af beboere. Fx har Munksøgård i Trekroner ved Roskilde både almene boliger, ejerboliger og andelsboliger – og samtidig en blanding af seniorboliger,



Som advokat for byggefællesskaber har Line Barfod fokus på at få hele setup'et af organisering, ejerform og finansiering til at hænge rigtigt sammen.

ungdomsboliger og familieboliger. Også Andelssamfundet i Hjortshøj nordøst for Aarhus og Karise Permatopia på Sydsjælland har tre ejerformer med almene boliger, ejerboliger og andelsboliger.

Mens der for andelsboliger er forskellige regler for salg og salgspris, så rummer ejerboligformen, hvad Line Barfod betegner som ”risiko for spekulation”. Det kan håndteres ved fx regler om prisloft og særlige bestemmelser for salgsforløbet, sådan som hendes advokatfirma har fået indarbejdet i vedtægter for Byfællesskabet Thomas B. Thrige i den fynske hovedstad.

Svært at låne

Andelsboliger kan ifølge Line Barfod være sværere end ejerboliger at få finansieret, fordi boligtypen ikke er så udbredt uden for Storkøbenhavn og de større byer. Og

”

Det er hårdt arbejde at få finansieringen på plads. Det ligger uden for bankernes og realkreditens normale tænkning, og byggefællesskaber passer ikke til deres it-systemer.

ADVOKAT LINE BARFOD

helt generelt er det efter hendes opfattelse ikke let at få lån til byggefællesskaber:

”Det er hårdt arbejde at få finansieringen på plads. Det ligger uden for bankernes og realkreditens normale tænkning, og byggefællesskaber passer ikke til deres it-systemer. De kender developere og boligselskaber, men foreninger og byggefællesskaber passer ikke ind.”

Line Barfod har iagttaget forskelle i håndteringen af byggefællesskaber blandt realkreditselskaberne. Et af selskaberne har i hendes øjne vist interesse for området, mens et andet ”er ved at opdage det”.

Stigende interesse

Det sidste kan afspejle, at hun selv og advokatfirmaet kan registrere stigende interesse for byggefællesskaber fra såvel danskere på jagt efter et boligfællesskab som fra kommuner, der ser boligformen som en måde at tiltrække ressourcestærke og engagerede borgere, fx Roskilde og Køge.

Line Barfod understreger, at selv om det kan være svært at få lån, så har der blandt byggefællesskaberne ”stort set ikke været nogen sager med tab”.

LINE BARFOD

Line Barfod har som advokat rådgivet flere byggefællesskaber. Hun har desuden bidraget til rapporten ”En byggegruppe bliver til - Erfaringer fra byggegruppen Thomas B. Thrige”, som kan hentes på Realdania.dk.

“Vi tror det kan vokse”

Realkredit Danmark har lånt ud til adskillige byggefællesskaber og vurderer, at boligformen vokser. Ildsjælene kan med fordel inddrage eksperter og gøre vedtægterne fleksible, mener topchef Carsten Nøddebo Rasmussen.



“Vi har finansieret projekter rundt om i landet og vurderer, at byggefællesskaber er i sin vorden i Danmark. Men der kommer drypvis projekter, og succes avler succes, så vi tror godt, at boligformen kan vokse. Det er bestemt noget, vi holder øje med og følger tæt, og i takt med at boligformen vokser, vil vi gerne følge med,” siger Carsten Nøddebo Rasmussen, administrerende direktør for Realkredit Danmark.

Han fornemmer, at byggefællesskaberne især er drevet af to tendenser, som begge er kommet for at blive: “Den ene tendens er bæredygtighed med fokus på fx materialevalg og energiforbrug. Den anden tendens er fællesskab, som appellerer til blandt andre seniorer og børnefamilier – med fx fælles faciliteter og deleøkonomi med fælles værktøj, græsslåmaskine og så videre.”

Lige vilkår

Selv om nogle rådgivere mener, at det er vanskeligt at få finansiering, afviser Carsten Nøddebo Rasmussen, at Realkredit Danmark skulle være loven ved boligformen:

“Vi har på ingen måde en reserveret holdning. Tværtimod er vi grundlæggende positive og behandler

byggefællesskaber på lige fod med andre kunder; vi vil gerne finansiere alle slags boliger. Vi har kun positive erfaringer, og de projekter, vi har været involveret i, har været kendetegnet ved høj kvalitet, både med hensyn til æstetik og materialevalg.”

Realkreditdirektøren understreger, at udgangspunktet er samme lånevilkår, som gælder for individuelle boligkøbere.

“Vi skal vurdere, hvad boligerne kan gensælges til, men også byggefællesskaber får normalt 80 pct. belåning [lovens maksimum, red.]. Ved byggefællesskaber har vi finansieret en blanding af ejerboliger og andelsboliger, og vi er åbne for at finansiere begge løsninger. Ved andelsboliger yder vi lån til foreningen, ved ejerboliger

REALKREDIT DANMARK

Realkredit Danmark har ydet lån til en række byggefællesskaber i Danmark, både ejerboliger og andelsboliger. Udgangspunktet er samme lånevilkår som for individuelle boligkøbere.

Carsten Nøddebo Rasmussen og Realkredit Danmark ser positivt på byggefællesskaberne og tror på, at boligformen kan vokse.

til den enkelte familie, og det kræver en sædvanlig individuel kreditvurdering. Vi bruger som udgangspunkt vores helt normale bidragssatser.”

Mange bolde i luften

Carsten Nøddebo Rasmussen opfordrer til, at kredsen af interesserede i et byggefællesskab hurtigt får inddraget eksperter.

“Det er vigtigt at bruge professionelle rådgivere hele vejen rundt med jura, økonomi og selve byggeprocessen. Der er mange bolde i luften, hvis det hele skal håndteres af ildsjæle,” påpeger han. Samtidig anbefaler direktøren for Realkredit Danmark, at vedtægterne er fleksible.

“Byggefællesskaberne har bred appel, men en af udfordringerne er, at de skal holde en balance mellem ideerne fra de oprindelige ildsjæle og en løbende fornyelse. Det skal være nemt at komme ind og nemt at komme ud igen.

”

Vi har kun positive erfaringer, og de projekter, vi har været involveret i, har været kendetegnet ved høj kvalitet, både med hensyn til æstetik og materialevalg.

ADM. DIREKTØR CARSTEN NØDDEBO RASMUSSEN, REALKREDIT DANMARK

En anden udfordring kan være, at byggefællesskaber er drevet af ildsjæle, men der kan ske alle mulige ting, at folk skal giftes, bliver skilt, får børn eller får job andre steder. Og så er det netop “i fredstid”, at man skal tænke tingene igennem og tage højde for, hvad der kan ske.”



Boligchef Lasse Nygaard og Danske Bank oplever en stigende interesse for byggefællesskaber blandt bankens kunder.

"Gå i samarbejde med en entreprenør"

Hos Danske Bank anbefaler boligchef Lasse Nygaard byggefællesskaber at samarbejde med en totalentreprenør – det mindsker risiciene. Han forventer flere byggefællesskaber, som især appellerer til børnefamilier.

”

Ejerboliger er lidt lettere at have med at gøre, og finansieringen kan gøres mere individuel. Mange børnefamilier vil gerne have en grad af fleksibilitet, fx mulighed for afdragsfrihed i perioder med barsel.

BOLIGCHEF LASSE NYGAARD, DANSKE BANK

”Noget af det svære for byggefællesskaber er at få finansieringen på plads gennem forløbet fra projekt til færdige boliger. Mit råd til byggefællesskaber i startfasen er, at de drøfter et samarbejde med en totalentreprenør, gerne en, der opfører typehuse. Den merpris, som svarer til entreprenørens fortjeneste, bliver stort set sparet på mellemfinansieringen, og selv om det samlede byggeri måske bliver lidt dyrere, får byggefællesskabet mindsket sine risici.”

Sådan lyder en anbefaling fra Lasse Krøjtsfeldt Nygaard, boligchef i Danske Bank. Banken tilbyder gerne mellemfinansiering til byggefællesskaber – foruden realkredit- og banklån til køberne – men netop finansieringen i projekt- og byggefasen kan være kompliceret.

”Der er måske 28 eller 32 familier, og de hæfter solidarisk og er på en eller anden måde erhvervsdrivende i byggefasen,” påpeger Lasse Nygaard.

Frem for at oprette en ekstra juridisk enhed – fx en udviklings- eller byggeforening – kan det være en smidig løsning at lade en erfaren totalentreprenør overtage forløbet. Byggefællesskabet undgår ikke bare udgif-

DANSKE BANK

Danske Bank har været involveret i 20-30 byggefællesskaber i Danmark. Rente og andre vilkår for køb af ejerboliger bliver altid fastsat individuelt blandt medlemmerne, men nogle gange yder banken mængderabat på garantistillelsen.

ter og udfordringer med jura og finansiering, men får også mindsket de byggetekniske risici.

Børnefamilier søger ud

Danske Bank har været involveret i 20-30 byggefællesskaber.

”De findes over hele landet, men mest omkring de store byer, især København. Vi mærker stigende interesse blandt vores kunder, især børnefamilier, som gerne vil lidt uden for byen og være del af et fællesskab, fx med fælles spising. Byggefællesskaber er noget anderledes end fx almindelige rækkehuse, men vi ser klart en efterspørgsel og et marked for den type boliger,” siger Lasse Nygaard.

Lettest med ejerboliger

Lasse Nygaard er endnu ikke stødt på andelsboliger i byggefællesskaber. Den ejerform er for ham at se mest oplagt for det ”mere modne segment” – ofte med en vis opsparing – og nye lovregler fra juli 2018 om øgede afdrag gør i hans optik finansieringen lidt sværere.

”Ejerboliger er lidt lettere at have med at gøre, og finansieringen kan gøres mere individuel. Mange børnefamilier vil gerne have en grad af fleksibilitet, fx mulighed for afdragsfrihed i perioder med barsel,” pointerer boligchefen.

Således er både bebyggelsen Svalin i Trekroner ved Roskilde og Skråningen i Lejre sydvest for domkirkebyen baseret på ejerboligformen. Begge er de byggefællesskaber, hvor Danske Bank har ydet finansiering.

OK fra banken

Når Danske Bank samarbejder med et byggefællesskab baseret på ejerboliger, er der ifølge Lasse Nygaard typisk to scenarier.

”Enten giver vi et tilbud til alle de kommende beboere med en mængderabat på garantistillelsen, mens rente og andre vilkår bliver fastsat individuelt efter almindelig kreditvurdering. Eller også er der tale om en helt individuel finansiering for hver bolig.”

Lasse Nygaard anbefaler byggefællesskaber tidligt i forløbet at få bankgodkendelser af de familier, som vil købe de færdige boliger:

”Uanset hvem der skal yde finansiering, er det en fordel at have banktilsagn eller køberbeviser. Det viser, at det er seriøst interesserede familier.”

Interesseret i byggefællesskaber

Arbejdernes Landsbank ser byggefællesskaber som et interessant og voksende marked. Erhvervscenterdirektør Christian Barrett mener, at ejerboliger normalt vil være den smidigste ejerform for fællesskaberne.

”Hos os er det et fænomen i fremdrift, og som jeg ser det, kunne det godt blive et fornuftigt forretningsområde. Vi er meget interesserede i byggefællesskaber,” siger Christian Barrett, direktør for Erhvervscenter København/Sjælland i Glostrup, et af seks erhvervscentre i Arbejdernes Landsbank.

Barretts erhvervscenter er ved at afslutte finansieringen af Karise Permatopia med 90 blandede boliger i Sydsjælland.

”Byggefællesskaberne er båret af frivillige, der søger fællesskabet. Bebyggelserne har typisk et fælleshus og egen energiproduktion og nogle gange økologisk landbrug. Køberne kommer ofte fra de indre dele af København og vil have frisk luft og jord under neglene samtidig med fællesskabet. Det appellerer både til familier med børn og til ældre,” lyder Christian Barretts beskrivelse.

Hans bank kan tilbyde finansiering i byggefasen og af det færdige byggeri – typisk med 80 pct. belåning via realkreditsamarbejde og derudover egne banklån op til 95 pct.

Flest fordele ved ejerboliger

Arbejdernes Landsbank kan principielt finansiere alle boligformer, og det er aktuelt for Karise Permatopia,

hvor boligerne i det økologisk baserede fællesskab omfatter både almene boliger, ejerboliger og andelsboliger. Boligformerne var fastlagt, da banken kom ind i billedet.

”Som udgangspunkt giver ejerboliger nok flest fordele sammenlignet med andelsboliger. Det er den billigste måde at finansiere på, og for bankerne er det den sikreste ejerform. Det kan være sværere at opnå samme belåning af andelsboliger, fordi de i min optik kan være sværere at sælge. Det er et populært produkt i de store byer, men er ikke så udbredt uden for de største byer, hvor det fx kan tage længere tid at sælge en andelsbolig,” siger Christian Barrett.

Ved ejerboliger kan beboerne typisk låne op til 80 pct. som realkredit – den billigste låneform – og de kan nærmest få skræddersyede lån med fx afdrag/afdragsfrihed, løbetid og fast/variabel rente. Boligformen muliggør også større indskud og dermed mindre lån, hvis eksempelvis seniorer kommer med pæn opsparing.

Ved andelsboliger bliver realkreditlån (op til 80 pct.) optaget af den fælles andelsboligforening og er i høj grad ”one size fits all”. Finansiering derudover sker med de lidt dyrere banklån.



Christian Barrett fra Arbejdernes Landsbank oplever, at der er fremdrift i fænomenet byggefællesskaber, som godt kan blive et fornuftigt forretningsområde for banken.

Svært uden professionelle

Christian Barrett afviser, at det skulle være svært at låne til boligkøb i byggefællesskaber.

”Vi er i hvert fald ikke tunge at danse med. Men vi skal stille nogle krav, og tingene skal være på plads.” Han opfordrer kræfterne bag vordende byggefællesskaber til at alliere sig med professionelle.

”Byggefællesskaber er drevet af ildsjæle, og det er vigtigt at få en slagkraftig bestyrelse fra begyndelsen, gerne med nogen, der har knowhow fra byggeri og projektstyring. Det er et nyt område, som kan være svært at håndtere uden professionelle. Derfor er det vigtigt så hurtigt som muligt at få kontakt til nogle professionelle, der kan understøtte de gode ideer og visioner, fx byggerådgiver, entreprenør, revisor, advokat og bank.”

Bestyrelse som primus motor

Også i forhold til baglandet – de øvrige kommende beboere – ser Christian Barrett en betydningsfuld opgave for en bestyrelse:

”

Det er et nyt område, som kan være svært at håndtere uden professionelle. Derfor er det vigtigt så hurtigt som muligt at få kontakt til nogle professionelle, der kan understøtte de gode ideer og visioner.

ERHVERVSCENTERDIREKTØR CHRISTIAN BARRETT, ARBEJDERNES LANDSBANK

”Den skal være god til at fastholde engagementet og organisere de øvrige beboere, så der er en arbejdsdeling og bliver opbygget fælles relationer fra starten. På den måde vil de opleve, at de er en del af noget fælles og ikke bare har købt et almindeligt rækkehus.”



Byggeri og indretning af byggefællesskaber

Behovet for en stærk organisering og professionel rådgivning til byggefællesskaberne gælder også i de processer, der handler om at tilrettelægge det fælles byggeris udformning og indretning, så det understøtter fællesskabets visioner og de fælles og individuelle behov.

Det er en proces, som stiller krav til tid, tålmodighed og god kommunikation - men som også rummer et stort potentiale for en spændende og varieret arkitektur, der har brugernes behov i centrum - frem for salgbare boligkoncepter.

Denne dobbelthed afspejles i interviews med to arkitektvirksomheder, som dyrker byggefællesskabet som boligform. Begge mener de, at de beboerdrevne boligprojekter stiller højere krav til de professionelle, men at de er den ekstra indsats værd.



fællesskabets medlemmer. Erfaringen fra arkitekterne er, at der undervejs i processen nemt opstår nye ønsker, efterhånden som byggeriet begynder at blive visualiseret og tydeligt for hvert enkelt af byggefællesskabets medlemmer.

Det gælder ikke kun ønskerne til egen bolig men også til fællesfunktionerne. Om de ekstra ønsker skal imødekommes, og i så fald inden for hvilken økonomi, må typisk ligge inden for styregruppens beslutninger og også være noget, som beboerne og deres rådgivere bør tage højde for i starten af budgetlægningen.

I det hele taget lyder det fra de parter, som samarbejder med byggefællesskaber, at det letter processen, hvis der er en kompetent – og ikke for stor styregruppe – med mandat til at træffe beslutninger på byggefællesskabets vegne.

Professionel aktør for bordenden

Udover at rollen og mandatet som bygherre skal indrammes, bør det også afgøres, om der skal tilknyttes professionelle til at repræsentere beboerne i hele forløbet fra

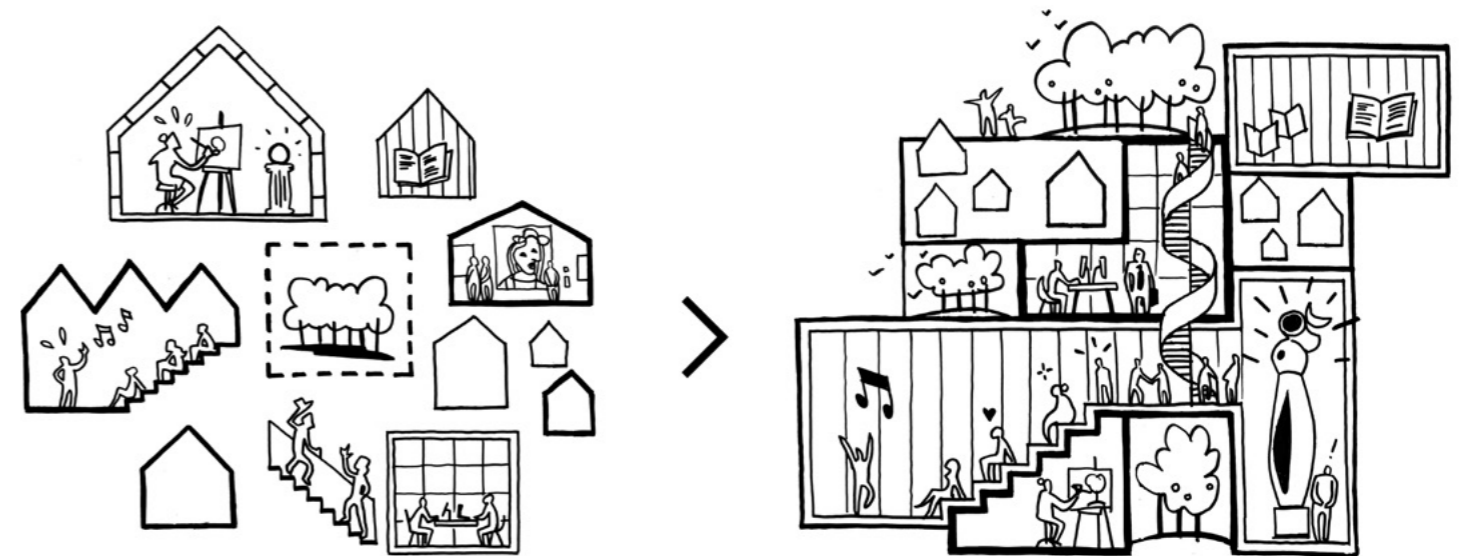
start til slut – en aktør, som skal navigere i samarbejdet med myndigheder og kigge de øvrige rådgivere og entreprenører efter i sømmene, som arbejdet skrider frem.

Det kan fx være en professionel bygherrerådgiver, der kan repræsentere beboerne i al dialog med andre professionelle parter, herunder grundsælger, arkitekter og kommune.

Det er også en mulighed at samarbejde med en egentlig projektudvikler, som i praksis varetager bygherrollen.

Udover at det kan smidiggøre byggeprocessen, kan det være et krav fra banker eller finansieringsinstitutter, at der er en overbevisende forhandlingspartner for bordenden.

Også kommuner kan have forventning om en vis grad af professionalisme i bygherreorganisationen. Roskilde Kommune, der har 15 års erfaring med byggefællesskaber, er så opmærksomme på udfordringerne ved at samarbejde med bofællesskaber, der vil bygge sam-



Byggeri til fællesskaber betyder ofte krævende processer men kan til gengæld føre til spændende resultater.

Til venstre: Visualisering af det store fællesrum i Danmarks højeste træhus, som foreningen Fællesbyg Køge Kyst har planer om at opføre på Søndre Havn i Køge.

Til højre: Skitse fra WERK Arkitekter, der illustrerer et fællesskab af kreative familiers vision om at skabe en ny type bygning, som blander bolig og erhverv med fællesarealer og offentlige, udadvendte funktioner i Creative Blocks i Hamburg.

men, at de bl.a. har sørget for at afsætte tid til uforpligtende dialogmøder inden den egentlige byggesagsbehandling – dog ikke så uforpligtende, at der ikke er forventninger om, at byggefællesskabet stiller med professionelle rådgivere, som kan repræsentere projektet. Pointen fra kommunens side er, at på den måde får byggefællesskabet også den bedste hjælp.

God kommunikation

Forhåndsdialogen er en god investering for kommunen men afgjort også for byggefællesskabet, fordi

rammerne for byggeprojektet, tidsplaner og krav til dokumentation kan afstemmes og aftales. En sådan afklaring giver en nemmere og hurtigere byggesagsbehandling senere i processen.

God kommunikation er i det hele taget essentielt for alle parter i den proces, der skal føre til det nye byggeri. Også entreprenøren kan have forventninger om en professionelt styret bygherreorganisation med klare og entydige meldinger om det arbejde, som entreprenøren skal udføre.

I praksis er det en balancegang mellem krav til en smidig proces og rummelighed over for den situation og de visioner, som er hele byggeprojektets udgangspunkt og grundtanke.

I det hele taget er kommunikationen med byggefællesskaberne et punkt, som bør have særlig fokus, lyder det samstemmende fra Vandkunsten og WERK – som er enige om, at selvom det måske lyder lidt mere besværligt end sædvanligt at samarbejde med et byggefællesskab, er det hele besværet værd.

Tid og tålmodighed er nødvendigt

Inden arkitekter sætter blyanten til papiret for at tegne et byggefællesskabs drømme, skal der bruges meget tid på dialog, fortæller partnerne Jan Albrechtsen og Pernille Schyum Poulsen fra Tegnestuen Vandkunsten, som bl.a. har arbejdet med at sætte gang i byggefællesskabet Fællesbyg Køge Kyst.

”Tja, vi er vel lidt smådumme,” siger arkitekt Jan Albrechtsen med et smil og et spørgende blik til arkitekt Pernille Schyum Poulsen, hans kompagnon i Tegnestuen Vandkunsten.

”Ja, måske er vi de sidste, stædige idealister,” tilføjer hun som svar på, hvorfor tegnestuen altid har brugt mange kræfter på at arbejde med bofællesskaber og nu har kastet sig ud i at få udbredt byggefællesskaber i Danmark.

Aktuelt gælder det foreningen Fællesbyg Køge Kyst, som har sat sig på et af byggefelterne i Køge Kyst-projektet med planer om at opføre et bæredygtigt byggeri – et 24 meter højt træhus med 42 boliger og stort fokus på fællesfaciliteter, tegnet af Vandkunsten, som også har stået bag den samlede udviklingsplan for Køge Kyst-projektet.

”Vi vil gerne udvikle boligen og byerne mod socialt bæredygtige mål og udfordre byggeriets rutiner. I udviklingsplanen har vi designet fællesskaber på forskellige niveauer, fordi de tilfører omgivelserne værdi,” siger Pernille Schyum Poulsen.

Men hvad med værdien for tegnestuen, når udviklingsplanens visioner skal omsættes til et levende byggefællesskab?

”Indrømmet, det kræver ekstra af tegnestuen at være opsøgende igangsætter og efterfølgende samarbejde med ildsjæle om deres boligdrømme og visionerne for fællesskabet,” siger Pernille Schyum Poulsen.

”Men,” siger Jan Albrechtsen: ”Man skal være tålmodig, men det er langt sjovere at sidde over for ildsjæle end over for developere, som mest går op i selv at skumme fløden.”

Og i Køge Kyst har byggefællesskabet da også sat boliger til salg til en pris, som ligger ca. 15 pct. under den normale pris ved projektsalg. Modellen betyder også, at de skal trække et stort læs selv, men de får til gengæld større indflydelse på egen bolig - i dialog med Vandkunsten.

Gode råd til tegnestuer

Byggefællesskabet i Køge er hjulpet i gang af et partnerskab bestående af Selskabet for Billige Boliger, Køge Kyst P/S og Tegnestuen Vandkunsten. Siden Vandkunsten er varm fortalere for flere byggefællesskaber, må der også være et par gode råd til ”unge” tegnestuer?

”Start med at låne penge i banken, hvis man selv er initiativtager. Det er på forventet efterbevilling,” smiler Pernille Schyum Poulsen og lader Jan Albrechtsen uddybe.

Kommunikation med ildsjælene

”Det handler meget om kommunikation. Det er ikke fagfæller, man sidder overfor. Visualiser projektet og lav et budget, der viser, hvor meget der er at udfolde sig indenfor,” siger han og erkender, at den del af processen har krævet mere end forudset:

”Vi har fx brugt en del tid på at undervise dem i arealberegning, fordi man betaler efter, hvor meget brut-



Pernille Schyum Poulsen og Jan Albrechtsen fra Tegnestuen Vandkunsten vil gerne udbrede byggefællesskaber i Danmark – bl.a. ud fra en tro på, at fællesskaber på forskellige niveauer tilfører byerne værdi.

toareal man ejer. Vi synliggør, hvordan arealerne kan komme i spil for hele fællesskabet, hvis de fx skærer lidt på egne krav.

Når de derefter er klar til at designe egen bolig, får de et individuelt møde, hvor vi går i dialog om mulighederne, inden vi sætter streger på papiret,” fortæller han.

Tegnestuen planlægger på baggrund af Køge-projektet og inspiration fra Tyskland at skrue en model sammen, hvor de kan tilbyde kommende byggefællesskaber lidt mere rådgivning, end tilfældet er i dag.

”Vi er arkitekter og må i dag henvise til andre, når det handler om jura og finansiering,” siger Jan Albrechtsen.

Forbundne kar

Belært af erfaringerne i Køge fremhæver de, at det er nødvendigt meget hurtigt at få beskrevet rammen og mulighederne for byggefællesskabet.

”Det enkelte medlem skal kunne se rammen for sin egen bolig og for de fælles faciliteter - og forstå, at de to er som forbundne kar, inden vi går videre i processen,” siger Pernille Schyum Poulsen.

”Når det er på plads, bør de udpege en lille, repræsentativ styregruppe, som har mandat til at træffe beslut-

”

Man skal være forberedt på, at det er en dynamisk proces, hvor engagementet vokser i takt med inddragelse og indsigt.

PARTNER OG ARKITEKT JAN ALBRECHTSEN, TEGNESTUEN VANDKUNSTEN

ninger. Det gjorde Køge-gruppen, vi mødes med dem hver 14. dag, og det fungerer,” siger Jan Albrechtsen.

”Men man skal også være forberedt på, at det er en dynamisk proces, hvor engagementet vokser i takt med inddragelse og indsigt. Det, der begyndte med et ønske om primært at spare penge ved at bygge sammen, udvikler sig til, at medlemmer vil have noget mere,” tilføjer han.

”Og,” indskyder Pernille Schyum Poulsen:

”Dermed er det ikke alene mere interessant for os at arbejde med, men det skaber et fundament for et fællesskab, bygget på engagement og glæde, som smitter af på resten af området.”

Meget mere end besværet værd

Tegnestuen WERK havde ikke tidligere arbejdet med et byggefællesskab. Men en henvendelse fra en tysk byggegruppe førte til en førstepræmie for et bo- og erhvervsfællesskab i Hamburg.

Der var ros fra H.K.H. Prinsesse Benedikte til den danske tegnestue WERK for dens fælleskabsorienterede byggerier, da hun i begyndelsen af september 2018 åbnede udstillingen "WERK Stadt" i Hafencity Hamburg. I den historiske havn har bystyret sat gang i, hvad der betragtes som Europas største byudviklingsprojekt, og her har WERK vundet førstepræmie for et bo- og erhvervsfællesskab med navnet Creative Blocks.

Et projekt, som WERK har udarbejdet i samarbejde det tyske byggefællesskab, Baugruppen Halbinsulaner. WERK's kreative direktør, Thomas Kock er begejstret over Hamburgs tilgang til by- og boligudvikling og så gerne, at Danmark hjalp byggefællesskaber på vej, som de gør i Hamburg via det offentlige fagkontor, Agentur für Baugemeinschaften.

"Det har været fantastisk at få lov at udfolde vores kerneværdier om inkluderende byggerier med fællesskaber som omdrejningspunkt for det gode liv i og mellem husene," siger Thomas Kock.

Få inspiration fra Tyskland

"Vi har ikke tidligere arbejdet med byggefællesskaber, men gør det gerne igen. Jeg vil anbefale, at kommuner, byudviklere og tegnestuer kaster sig ud i det og lader sig inspirere af, hvad der sker i Tyskland. Og så er det i øvrigt ikke så svært at samarbejde med en større grup-

pe mennesker i et byggefællesskab, som det måske kan lyde," siger Thomas Kock.

Creative Blocks skal ligge ud til floden Elben. Halvdelen af de 27 lejligheder får dobbelt højde, og alle har adgang til fællesskabets bibliotek, gæsteværelser, kontorer, kreative værksteder, foredragssal, køkken og spisesal, sauna, orangeri og taghaver. Alle lejligheder, 13 kontorer og fællesrum er unikke, og bygningen afspejler familiernes drømme om, hvordan den perfekte bolig og det perfekte kontor er.

"Det usædvanlige er, at byggefællesskabet vil bygge et hus, hvor de kan bo og arbejde under samme tag, have plads til ønsker til egen bolig og selv bestemme graden af fællesskab," forklarer Thomas Kock, som medgiver, at det kan lyde som en stor mundfuld at tegne stregerne til de drømme.

Berigende samarbejde

"Det er en berigende proces at arbejde med dedikerede mennesker, der har tænkt over tingene, og resultatet er enestående. Et bæredygtigt byggeri målt på materialer, energiforbrug og ikke mindst det sociale. Masser af mulighed for fælles aktiviteter, som forebygger den sociale isolation, som er mange byers udfordring, selv når de laver byudvikling," siger han og uddyber:



Thomas Kock fra den danske tegnestue WERK arbejder gerne fortsat med byggefællesskaber, som han mener kan være med til at forebygge social isolation i byerne.

"Se blot på meget af det, som bygges herhjemme. Uopfindsomt ens og uden mange muligheder for fællesskaber. Hvor mange sociale relationer understøtter det at rykke ind i den samme type "skotøjsæske", som andre har designet," spørger Thomas Kock.

Og netop ønsket om selv at have indflydelse og være med til at designe egen bolig inden for byggefællesskabets ramme stod højt på bestillingslisten til WERK.

"Designet af den enkelte families bolig og det samlede hus har selvfølgelig taget tid – også mere end jeg i første omgang havde forestillet mig," indrømmer han.

Første trin var at samle alle krav og ønsker til fællesfaciliteterne, så alle kunne se sig selv i huset. Dernæst

”

Jeg vil anbefale, at kommuner, byudviklere og tegnestuer kaster sig ud i det og lader sig inspirere af, hvad der sker i Tyskland. Og så er det i øvrigt ikke så svært at samarbejde med en større gruppe mennesker i et byggefællesskab, som det måske kan lyde

THOMAS KOCK, KREATIV DIREKTØR, WERK

fik hver familie mulighed for tre individuelle workshops sammen med arkitekten," fortæller han.

Styr på aftaler og tiden

"Det er vigtigt, at der er en lille og skarp styregruppe, som overholder frister, beslutninger, har mandat og er meget klare i mælet. Hvis nogen synes, at det lyder besværligt, så lad mig slå fast, at det er mere end besværet værd," siger Thomas Kock med et smil og fortsætter entusiastisk:

"Som tegnestue arbejder man sammen med mennesker, som er inddraget fra første færd. De har skitseret deres boligdrøm i stedet for at nøjes med den valgfrihed, som en developers konceptbyggeri tillader. Samtidig får de mere byggeri for pengene, fordi de springer udgiften til developeren over," som han anslår til en besparelse på omkring 15 pct. i byggebudgettet.

"Og i den store historie er vi med til at skabe nogle sociale bæredygtige bolig- og boformer, som giver værdi til den by, de bygges i. Vi tror på, at hvis vi designer byerne med mødesteder og fællesskaber, kan vi nå langt i forhold til at gøre op med ensomhed og styrke livskvaliteten i fremtidens byer," siger Thomas Kock.

CREATIVE BLOCKS

Creative Blocks bygges i inderhavnen ved Elben i Hamburg. Byggeriet skal rumme 27 boliger og arbejdspladser for beboerne, fællesrum mv.

Bygefællesskabet Baugruppe Halbinsulaner med Daniel Luchterhandt i spidsen er initiativtager til projektet, som er udarbejdet i samarbejde med tegnestuen WERK.



Realdania By & Byg

Realdania By & Byg fører Realdanias mission og strategier om livskvalitet i det byggede miljø ud i livet gennem ejerskab af bygninger og arealer til byudvikling.

Ejerskabet giver mulighed for at gennemføre nybyggeri og følge byggeeksperimenter i fuld skala og for at udvikle og realisere visionerne for fremtidens byliv i arealudviklingselskaber med danske kommuner og andre investorer.

Byudvikling gennem ejerskab

Gennem medejerskab af arealudviklingsprojekter er Realdania By & Byg med til at give konkrete svar på udfordringer for fremtidens byer. Det sker med en lang investeringshorisont og fokus på bæredygtige løsninger af høj arkitektonisk kvalitet, der bidrager til den samlede by – og ikke kun arealudviklingsområdet.

Bydelene udvikles i samarbejde med kommunerne med udgangspunkt i en fælles vision og udviklingsplan. Visionen og udviklingsplanen tager afsæt i områdets og byens styrker og unikke kvaliteter.

Eksempler på arkitektur og byggeskik

Realdania By & Bygs samling af unikke historiske ejendomme rummer væsentlige eksempler på arkitektur og byggeskik fra 1500-tallet til i dag, og interesserede får mulighed for at komme helt tæt på restaureringen og vedligeholdelsen af de historiske bygninger.

Når Realdania By & Byg investerer i ejendomme og arealer, sker det for at udvikle eller sikre kvaliteter, som ellers ville gå tabt, og selskabet går typisk kun ind i projekter, som andre ikke kan løfte. Det er også en forudsætning, at anvendelsen er nutidig, og at driften er økonomisk bæredygtig.

Realdania By & Byg byder gerne indenfor på arealer og i huse i regi af Realdania By & Byg Klubben, som er for alle med interesse for og engagement i arkitektur, bygningskultur og byudvikling – og også for virksomheder, som kan tegne et erhvervsmedlemskab.

Realdania By & Byg har betydelige erfaringer med arealudvikling, drift af ejendomme, bæredygtigt byggeri og restaurering - og formidler erfaringer i nyhedsbreve, via sociale medier, gennem publikationer og oplæg i forskellige faglige fora.

Andre udgivelser om byudvikling fra Realdania By & Byg



Udviklingsplaner som værktøj i byudvikling

Belyser gennem 16 interviews udviklingsplaner som et strategisk og helhedsorienteret værktøj.

Strategisk ledelse af byudvikling

13 konkrete eksempler på – og fire modeller for – hvordan kommuner kan gribe strategisk byledelse an.

Dyrk byen

Publikation i to dele om, hvordan Urban Farming kan øge livskvaliteten i byerne.

Business Improvement Districts

Publikation om, hvordan butiks- og/eller ejendomsejere kan gå sammen om at løfte deres kvarter eller bydel.

Præfabrikeret boligbyggeri med kvalitet

Et inspirationskatalog.

Boligbebyggelser med by- og livskvalitet

Et inspirationskatalog.

Inspiration til byudvikling

Et inspirationskatalog med 29 ideer fra parallelkonkurrencerne i Køge Kyst og FredericiaC [nu Kanalbyen].

Ny inspiration til byudvikling

27 konkrete løsninger fra Realdania By & Bygs byudvikling.



Klimatilpasning i byudvikling

Fem løsninger med merværdi fra Realdania By & Bygs byudviklingsprojekter.

Parkering og bykvalitet

Tredelt publikation med fokus på parkeringsløsningers betydning for bykvaliteten.

Dialog og deltagelse i byudvikling

Erfaringer med dialog som langsigtet strategi.

Midlertidige aktiviteter i byudvikling

Erfaringer med midlertidighed som langsigtet strategi.

Bymiljøets betydning for virksomheders værdiskabelse

En rapport.

Værktøj til bæredygtig byudvikling

Webbaseret værktøj, der hjælper med at gøre et byudviklingsprojekt bæredygtigt.

Fremtidens by

Analyse og værktøj, der giver indtryk af tendenser og behov i fremtidens byer.

Energiløsninger i bæredygtig byudvikling

Et inspirationskatalog.



Erhvervsmedlemskab af Realdania By & Byg Klubben

Kommuner, organisationer og virksomheder kan blive erhvervsmedlemmer af Realdania By & Byg Klubben og få adgang til viden, netværk og spændende arrangementer i mindre grupper med fokus på byudvikling, byggeri og restaurering.

Få mere information på www.RealdaniabygogbygKlubben.dk/Erhverv

Byggefællesskaber

Beboerdrevet boligbyggeri i byudvikling

Udgivet i januar 2019 af Realdania By & Byg.

SKRIBENTER/JOURNALISTER

Side 10-19: Michelle From Hoxer

Side 21-27 og 50-57: Peter Kronsted

Side 30-47: Nils-Ole Heggland

DESIGN

Le bureau

TRYK

Specialtrykkeriet Arco

FOTOS OG ILLUSTRATIONER

Omslag og side 52: Tegnestuen Vandkunsten

Side 2 og 58-59: Torben Klint

Side 11, 51 og 53: WERK

Side 15: Jan Kofod Winther

Side 17, 21, 25, 27, 39, 41, 42-43, 44, 47, 55 og 57: Claus Bjørn Larsen

Side 19 og 23: Jochen Stüber

Side 28-29 og 31: Leif Tuxen

Side 32: Anders Mechlenburg

Side 37 og 48-49: Stammers Kontor

Side 60-61: Claus Fisker

Realdania By & Byg

Jarmers Plads 2, 1551 København V

Nørregade 29, 5000 Odense C

Tlf.: 70 11 66 66

info@realdaniabyogbyg.dk

www.realdaniabyogbyg.dk

Levende og mangfoldige byer opstår bedst gennem variation i byggeriets arkitektur og funktion - og når ejerboliger, lejligheder og andre boligformer blandes.

Et nyt bidrag til mangfoldigheden er boligprojekter, hvor beboerne selv indtager bygherrerollen og realiserer deres boligdrømme i dialog med professionelle.

Mens fænomenet "byggefællesskaber" er udbredt og i høj grad sat på form i Tyskland, er det knap så rodfast i Danmark. Men interessen synes at være stigende, og de første tiltag til at lade sig inspirere af den tyske model er i gang.

Gennem tre temaartikler og 13 interviews belyser publikationen, hvordan byggefællesskaber kan være en vej til at fremme mangfoldigheden i byerne, bæredygtighed og bedre boligmiljøer - og samtidig sætter den fokus på rammerne i forhold til organisering, finansiering og byggeri.

Repræsentanter for kommuner, byudviklingsselskaber, advokater og professionelle inden for finansiering og byggeri beskriver, hvad de ser af muligheder og udfordringer med projekterne, som drives og næres af ildsjæle - men som kun rigtig kan få succes gennem en stærk organisering og samarbejde med professionelle.

"Byggefællesskaber - Beboerdrevet boligbyggeri i byudvikling" henvender sig til kommuner, byudviklingsselskaber og andre, som kan se en interesse i at fremme fænomenet - og til alle typer af rådgivere, som bistår med at gøre projekterne til virkelighed.

