

Bygg- och bostadsföretag i

Storbritannien

AP 5

Text:

Kerstin Kärnekull



Divercity – byggemskaper för mångfald i stadsbyggandet

VINNOVA Utmaningsdriven Innovation Steg 2 Samverkansprojekt

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

Webbplats: divcity.se

Bygg- och bogemenskaper i Storbritannien

2000 var det svårt att hitta information om engelska kollektivhus och bogemenskaper. Internet var inte till någon hjälp då för mer än tjugo år sedan. Brittisk bostadspolitik hade dessutom under ett antal år mest handlat om att sälja ut kommunernas bestånd av bostäder i stället, för att som tidigare, skapa nya städer i Ebenezer Howards anda. Men parallellt hade en annan utveckling inletts. Runt om i England och Skottland fanns många olika små kollektiv och ekobyar och dessutom flera aktiva startargrupper. Nya bostadskooperativ och hyresgästledd bostadsförvaltning växte också fram under slutet av 1900-talet som reaktion på den traditionella, storskaliga och ständigt krisande brittiska bostadssektorn.

EU-projekt av olika slag skapade nya kontaktytor med denna mer okända del av den engelska utvecklingen. Ett exempel är Experimentcity, ett samarbetsprojekt mellan olika städer i Europa med bas i id22: Institute for Creative Sustainability och som pågick 2010 – 2012 och som ledde till skriften Cohousing Cultures (2012). I arbetet medverkade Kollektivhus Nu från Sverige och Martin Large, en av initiativtagarna till Community Land Trusts (mer om dessa senare) i England.

2012-2017 ingick Kollektivhus Nu i ett Grundtvigprojekt om bogemenskaper för äldre, initierat från organisationen Azis i Italien och med deltagande från Sverige, Polen och UK Cohousing Network. Det gav direktkontakt med en spännande utveckling. Englands första nybyggda cohousingprojekt, Springhill i Stroud, hade varit igång sedan 2003, ytterligare kanske tio var inflyttade och många fler höll på att planeras. Självbyggeri, byggemenskaper och Community Land Trusts förekom i alla delar av Storbritannien. Ny lagstiftning om "Right to Build/Rätt att bygga" fanns på plats och alla kommuner måste registrera intresserade på jakt efter en tomt för sin egen bostad eller för en bygg- och bogemenskap.

Kanske viktigast av allt var att de här nya rörelserna samarbetade i flera olika former och att de på så sätt hade lyckats att bli synliga och få till förändringar i bostadssektorn och den brittiska bostadspolitikerna. Något att inspireras och lära av!

Den här rapporten bygger på tidigare kontakter med alternativrörelsen i England och på aktuell information via hemsidor, litteratur och rapporter. Den är inte systematiskt uppställd utan beskriver olika delar med utgångspunkt från vad vi kan lära i Sverige.

Rapporten har skrivits inom ramen för innovationsprojektet Divercity med stöd av Vinnova.

Stockholm i oktober 2020

Kerstin Kärnekull

En lång tradition av alternativa modeller

I Storbritannien har det alltid funnits grupper av människor som letat efter andra sätt att bo och leva. I de gedigna sammanställningarna av olika ofta utopiska alternativ som Chris Coates skrivit, "Utopia Britannica. British Utopian Experiments: 1325 – 1945" och "Communes Britannica. A History of Communal Living in Britain: 1939 – 2000" finns alla sorters skäl till att människor valt att bo tillsammans – religiösa, politiska, ekonomiska, sociala – i kortare eller längre perioder, med fredlig eller våldsam upplösning av gemenskapen.



Figur 1 Homesgarth i Letchworth, Englands första kollektivhus från 1911. Fungerade fram till andra världskriget. Heter numera Sollershot Hall.

Englands första kollektivhus, Homesgarth, byggdes i trädgårdsstaden Letchworth på initiativ av grundaren Ebenezer Howard. Han flyttade in tillsammans med sin andra fru 1911, men valde så småningom att flytta vidare till nästa trädgårdsstad, Welwyn Garden City. Homesgarth hade 16 lägenheter utan riktiga kök kring en gemensam gård. I stället fanns en matsal och ett gemensamt kök och en hel del andra gemensamma utrymmen. Vegetarisk mat serverades de boende av anställd personal i den gemensamma matsalen. Homesgarth slutade att fungera i samband med andra världskriget.

England hade också en stark kooperativ rörelse som växte fram under 1800-talet, först som producent- och inköpskooperativ. Letchworth blev en testbädd för kooperativ i olika former. Bostadskooperativ var och är dock inte så vanliga i England och utgör idag bara en tiondel procent av bostadsbeståndet. Staden också var ett tidigt exempel på en "Land Trust" som ägde ock fick avkastningen på stadens mark.



Figur 2 The Arcade i Letchworth Garden Town. Staden äger sin egen mark och många av byggnaderna i form av stiftelser och är en föregångare till Community Land Trusts.

Bostadsbyggandet sedan 1945 har dominerats av kommunala hyresbostäder och ägda bostäder. Margaret Thatcher gjorde det möjligt att friköpa enstaka kooperativa lägenheter (och lägenheter i de kommunala bestånden) vilket slog sönder många kooperativa föreningar. Hon satsade också på utförsäljning av de kommunala bostäderna till andra aktörer och minskade stödet till bostadsbyggandet på många olika sätt.

Under slutet av 1900- och början av 2000-talet förändrade de brittiska regeringarna inriktningen på bostadspolitiken ännu mer från hyresrätt mot äganderätt och mot ett allt större

inflytande över bostadsbyggandet för privata marknadsaktörer. Man ville också öka andelen ägda hem. En "generation hyresgäster" skulle bli en "generation köpare".

Parallellt växte en småskalig alternativ utveckling fram med start på 1960- och 70-talen och med liknande idéer som i andra delar av Europa. Gemenskap, lokal förankring och lokal utveckling liksom ekologi var viktiga utgångspunkter. I början av 2000-talet formligen exploderade olika initiativ samtidigt.



Figur 3 Springhill Cohousing i Stroud. xx lägenheter och gemensamma lokaler i en brant sluttning som ingen annan ville bebygga. Arkitekt xxx

2003 var Englands första bygg- och bogemenskap inflyttningsklar, Springhill i Stroud. 2007 bildades UK Cohousing Network och 2013 instiftade nätverket en allmännyttig stiftelse som ska verka för kunskapsutveckling och fler cohousingprojekt.

2006 startade arbetet kring Community Land Trusts (CLT) genom en rad pilotprojekt och 2010 grundades organisationen UK CLT Network som främjar och organiserar dessa.

2007 bildades National Self-Build Association som främjade självbyggeri av

egna hem i olika former individuellt och i grupp. Olika aktörer fanns med i grundargruppen; lokala stödgrupper, en permanent utställning om självbyggeri, en tidskrift, en småhusbyggare och ett arkitektkontor. 2014 ändrades namnet till NaCSBA – the National Custom & Self Build Association. Föreningen är öppen för alla intressenter.

Samverkan växer fram

2007–2008 var Storbritannien i en svår ekonomisk kris. Den bidrog till att en rad gräsrotsorganisationer på boendeområdet bildade en informell allians, kallad "The Mutual Alliance" för att lyfta diskussionen från den pågående bostadskrisen till hur boendet skulle kunna utvecklas i framtiden. I alliansen ingick CDS Co-operatives, Community Gateway Network, Confederation of Co-operative Housing, Co-operatives UK, National Community Land Trusts Network, Community Self-Build Agency, Locality, National Custom & Self-Build Association, National Federation of Tenant Management Organisations, Radical Routes, Self-Help Housing och UK Cohousing Network.

Organisationerna engagerade sig i en rad regeringsinitiativ och utredningar, tillsatta både av Labour och Tories. Så småningom växte en gemensam syn fram liksom ett nytt begrepp fram, Community-led housing. I en rapport från 2016 "Scaling up Community-led Housing" definierades begreppet så här:

Community-led housing is where people and communities play a leading role in making their own housing solutions – creating sustainable, affordable and lasting homes, building resilient and confident local communities, helping people to develop skills they never knew they had.

Vad var drivkraften bakom allt detta? Boendeforskaren Martin Field har skrivit en informativ översikt över utvecklingen i Storbritannien 2000 – 2020, "Creating Community-led and Self-Build Homes (2020)" och dess olika förgreningar. I den lyfter han fram de viktigaste drivkrafterna hos de grupper som vill skapa sina egna boendeformer och kunna påverka den lokala utvecklingen:

- att få inflytande över vad som byggs i grannskapet, särskilt utformning, kostnader och upplåtelseformer
- att ta vara på och använda tomma eller outnyttjade fastigheter och ge dem ett nytt innehåll,
- att påverka hur bostadsresurserna fördelas och hur fastigheterna förvaltas,
- att påverka utformning och möjligheter i hela grannskap, inte bara enstaka bostadsprojekt då och då, via intressegemenskaper med gemensam ideologisk, politisk eller social bakgrund
- att tillfredsställa olika bostadsbehov hos individer och grupper som dessutom är organiserade på högst olika sätt och som har olika kulturell bakgrund.

Som Martin Field framhåller i sin översikt handlar det inte om att bygga eller förvalta bostäder av vinstsyfte utan om att knyta ihop en bred variation av samarbetsinitiativ. Ingen skulle vilja lägga satsa så mycket arbete på sina idéer som deltagarna i dessa initiativ om det bara var för att bli rik.

Community-led housing i många olika former

Begreppet Community-led housing är svårt att översätta till svenska. Brukar driven bostadsförsörjning ligger inte så självklart på tungan, gruppstyrt boende inte heller. Inte blir det enklare om det också kan kompletteras med begreppet self-organised/självorganiserat på svenska. I avvaktan på en bra översättning används det engelska begreppet i denna rapport.

Många olika rörelser och initiativ räknas in i begreppet community-led och self-organised housing:

- Självbyggeri enskilt och i grupp
- Byggemenskaper
- Kooperativt boende
- Hyresgäststyrd bostadsförvaltning
- Upprustning av övergivna eller tomma hus genom samarbete
- Community land trusts
- Kollektivhus och bogemenskaper/cohousing
- Ekobyar och ekoboende
- Idéburna gemenskaper
- Flyttbara bostäder
- Lokala utvecklingsbolag/ankarbolag (organisationer som engagerar sig i långsiktig förvaltning av byggnader och mark till stöd till lokala gemenskaper).

Tre huvudinriktningar bland dessa beskrivs närmare i fortsättningen, *själbyggeri enskilt och i grupp* med kopplingar till svenska byggemenskaper, *cohousing* som nära släkting till kollektivhus och bogemenskaper samt *Community land trusts*, lokala markägande stiftelser. Men som framgår finns

en samverkan i olika former mellan de olika inriktningarna och deras organisationer, en samverkan som hela tiden hittar nya och intressanta vägar för mobilisering av intresserade och för att påverka bransch, kommuner och politik.

Self-build och Custom housebuilding/NaCSBA

Self-build betyder att bygga i egen regi, antingen individuellt eller som grupp. Självbyggeri kan också ingå. Custom self-build handlar om hushåll eller grupper som samarbetar med ett företag, specialiserat på att utforma och uppföra anpassade bostäder i nära samarbete med kunden.

I lagen om självbyggeri, som antogs 2016, görs ingen skillnad på self-build och custom build. Båda begreppen avser när en individ, en sammanslutning av individer eller en person som arbetar på uppdrag av dessa bygger eller färdigställer bostäder som ska användas som egna bostäder av individen eller gruppen. Den förste ägaren ska ha ett avgörande inflytande över utformningen. Ungefär 8–10% av alla nybyggda bostäder i England beräknas komma till på detta sätt.



Figur 4 Cannock Mill Cohousing fick pris som bästa byggemenskap 2019 (Build it Award). Här finns en gammal kuarn från 1600-talet som används som gemenskapshus och 23 nybyggda ägarbostäder. Arkitekt Anne Thorne. Foto från Facebook.

Som redan nämnts bildade en grupp intressenter en förening med syfte att främja självbyggeri i olika former år 2007. Föreningen, som nu heter NaCSBA (National Custom & Self-Build Association) drev redan från starten ett framgångsrikt lobbyarbete för att främja självbyggeri i alla former. Genomgående är att NaCSBA ofta samarbetat med organisationer med liknande inriktning för att få större bredd och genomslag i sina kampanjer.

I nära samarbete med regeringen kunde föreningen och andra intressenter lägga fram en plan 2011 för hur självbyggeri skulle kunna främjas. Avsikten var både att skala upp, det vill säga öka volymen och att skala ut eller bredda så att många fler grupper engagerade sig. Omfattande lobbyarbete gjordes både utanför och inom det brittiska parlamentet. Ett antal parlamentsledamöter från alla partier bildade en särskild intern lobbygrupp för självbyggeri som fortfarande är aktiv.

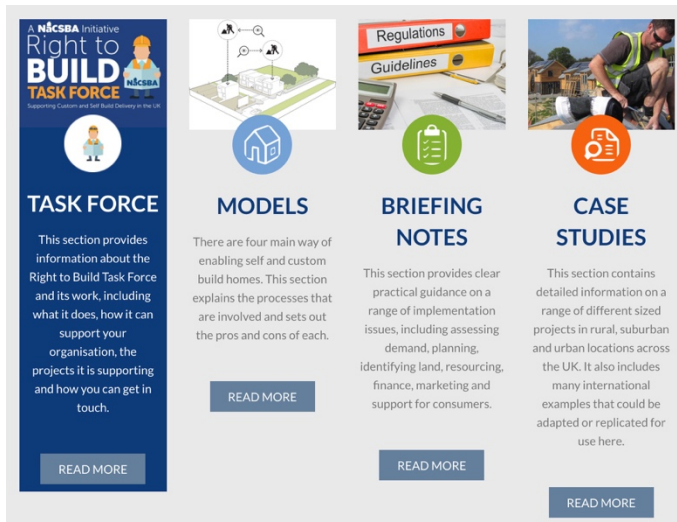
Resultatet blev en lag om självbyggeri 2015 som också innebar att alla kommuner från 2016 måste ha någon form av register över hushåll som vill bygga sin egen bostad, antingen enskilt eller i grupp (Right to Build). Kommunerna är sedan skyldiga att erbjuda en byggklar tomt inom en treårsperiod (med vissa undantag). Avsikten var att byggandet i egen regi skulle fördubblas fram till år 2020, vilket dock inte riktigt uppnåtts. Det är dessutom svårt att skilja ut vilka egnahem som byggts inom ramen för Right to Build och vilka som kommit till på andra sätt, exempelvis genom initiativ av stora byggföretag.

För att ytterligare främja självbyggeri har NaCSBA bildat en insatsstyrka 2017, "Right to Build Expert Taskforce" med syfte att stötta kommuner, lokala föreningar och andra organisationer med

att få tillstånd större projekt med många självbyggeribostäder. Regeringen och ett antal fonder står för finansieringen.

NaCSBAs hemsidor

Föreningen har en eller snarare flera hemsidor med matnyttigt och brett innehåll för tre typer av aktörer – privatpersoner som vill bygga, professionella av alla slag och personer och grupper som vill engagera sig i lokala utvecklingsprojekt/community-led housing.

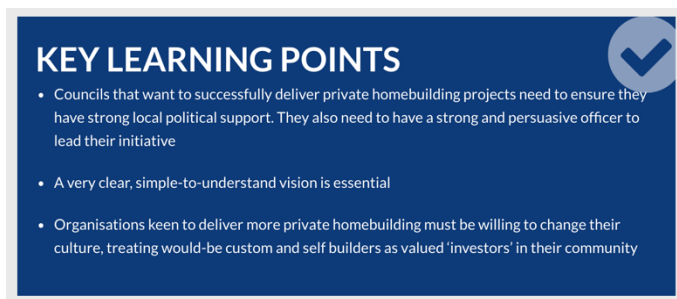


Figur 5 Från hemsidan för Right to Build Task Force. Se också bilaga 1.

För privatpersoner finns en särskild portal, www.selfbuildportal.org.uk, med beskrivning av stegen mot eget hem, råd och kunskapsförmedling inom olika områden, goda exempel, evenemang av olika slag och en företeckning över professionella medlemmar som erbjuder sina tjänster.

NaCSBA arbetar för att få många att registrera sitt intresse för en byggbar tomt i "The Right to Build registers". En länk till registrering av att man söker en tomt finns som första steg på portalen.

Föreningens hemsida nacsba.org.uk för medlemmar och branschens aktörer innehåller nyheter och information kring politik, lagar och regler och pågående lobbyinsatser. En hel del är öppet för alla, även privatpersoner, men kräver att man registrerar sig. Annat material är endast för medlemmarna. Medlemskap finns i tre nivåer, Guld, Standard och Standard för byggföretag.



Figur 6 Viktiga lärdomar fören kommun som vill arbeta med byggemskaper: 1. Stark politisk förankring, 2. Drivande ansvarig tjänsteman 3. En tydlig vision 4. En helt ny intern kultur inriktad på samarbete internt och med lokala grupper.

Som stöd för kommuner, konsulter, byggare och andra aktörer finns också righttobuildtoolkit.org.uk med information, råd och exempel på hur olika projekt kan främjas och stöttas. Fyra vägar, två för enskilda projekt och två för grupprojeckt, beskrivs för hur kommuner och konsulter kan arbeta och exemplifieras med checklistor, handledningar samt exempel (bilaga 1). När det gäller grupprojeckt handlar processbeskrivningarna antingen

om att kommunen ordnar byggklara tomter för grupper som vill bygga eller att kommunen samarbetar med en annan aktör för att erbjuda byggklara tomter för grupprojeckt.

Andra aktörer och resurser för self-build

Cirka tio procent av alla nya bostäder i Storbritannien kommer till på initiativ av de blivande boende genom self-build. Regeringens ambition är att andelen ska växa. Det finns många olika resurser som bidrar till att öka intresset och sprida information. Dit hör:

- The National Self Build & Renovation Centre i Swindon (www.nsbrc.co.uk)
- The Community Selfbuild Agency (CSBA; www.communityselfbuildagency.org.uk)
- The Planning Portal (www.planningportal.co.uk)
- The Self Build Guide (www.the-self-build-guide.co.uk)

Runt om i England ordnar olika aktörer regelbundet mässor kring självbyggeri och det finns flera tidskrifter i ämnet. Och många priser utdelas varje år till bästa projekt.

Cohousing

Springhill i Stroud blev det första nybyggda cohousingprojektet i England med inflyttning 2003. Sedan dess har intresset för cohousing ökat starkt i Storbritannien. 21 cohousingprojekt har blivit klara och 34 är i olika planeringsstadier. Ytterligare minst 17 startargrupper är under bildande (i september 2020). Ett av de senaste, OWCH/NewvGround, för ensamstående äldre kvinnor, har fått internationell uppmärksamhet.

Storleken på de 21 projekten varierar från 10 till 40 lägenheter. De flesta är avsedda för blandade åldrar och hushållstyper, men intresset ökar för projekt som vänder sig till en viss grupp som kvinnor, seniorer eller HBTQ-personer. Det finns alla sorters projekt – nybyggnad och ombyggnad, på landet, i mindre orter och i stadsmiljö. Många cohousing-projekt har kommit till på "omöjliga" tomter eller tomter som blev till salu billigt i samband med bostadskrisen 2008.

Från början behövde grupperna själva finansiera sina projekt eftersom det inte fanns någon form av offentligt stöd. I allt större omfattning samarbetar numera nytillkomna grupper i olika former av partnering med andra aktörer och via en rad olika juridiska och ekonomiska former för att skapa förutsättningar för hyresrätt med rimliga hyror och ömsesidigt ägande för att få ökad mångfald bland de boende. Blandade upplåtelseformer i samma projekt är inte ovanligt.

Springhill i Stroud

2003 flyttade 43 ganska trötta hushåll in i cohousing-projektet Springhill i Stroud, Englands första nybyggda bostadsgemenskap med 43 lägenheter, hönsgränd och gemensamma lokaler i tre våningar. Att vara pionjär är inte alltid enkelt och byggprocessen hade varit jobbig för ett gäng utan tidigare erfarenheter av att vara beställare.

Ambitionen att alla skulle få utforma sina privata bostäder efter eget huvud gjorde ingenting enklare, inte heller osäkerheten om hur höga kostnaderna skulle bli. Slutresultatet blev ändå bra, projekten kunde byggas för 50 % av kostnaderna för jämförbara projekt.

Stroud ligger i det vackra "the Cotswolds". Springhill klättrar på en sluttande tomt mot söder med utsikt över dalgången nedanför och Strouds centrala delar på kullarna på andra sidan. Husen är varierade med mycket trädetaljer i form av verandor och balkonger. Energibesparing, solpaneler och en lokal vattenhantering var en del av deras ekologiska inriktning. Arkitektkontorets

utvärdering några år efteråt visar att de boendes engagemang och samarbete gör att energiåtgången är mycket lägre än i jämförbara hus. Området fick vice premiärministerns pris för ekologiskt byggande redan 2005.



Figur 7 Det gemensamma huset i Springhill med tre souterrängvåningar. Kök och matrum överst, möteslokaler på plan två och verkstäder med mera på bottenvåningen. Nedan gemensam middag. Alla måltider är vegetariska. Arkitekter Architype.



Efter sjutton år fungerar Springhill väl med gemensamma måltider fem dagar i veckan, städdagar och arbetslag, gemensamma fester och många andra aktiviteter. En tidig lärdom från deras byggperiod var att bygga de gemensamma lokalerna först, inte sist. Byggs de sist har alla hunnit skaffa en egen tvättmaskin och posten måste delas ut vid varje dörr i stället för att hamna i postfack i de gemensamma lokalerna.

Även om de tekniska och ekonomiska villkoren skiljer sig mellan England och Sverige finns det många snarlika drag i hur bostadsföreningar ordnar sitt gemensamma liv. Liksom i Sverige fattar de sina beslut på stormöten, men har också återkommande möten kring en enda fråga som behöver diskuteras mer grundligt. Naturligtvis skiljer sig detaljer kring hur man organiserar allt från matlagning och trädgårdsskötsel till gästrum och barnverksamheter, hur man sköter den interna informationen och andra sorters frågor.

Older Womens Cohousing (OWCH) i High Barnet

I över tjugo år kämpade en grupp kvinnor i London för att få ett seniorboende tillsammans. Allt började 1998, när forskaren Maria Brenton höll ett föredrag om bostadsföreningar i Nederländerna och Danmark. En inspirerad grupp kvinnor bestämde sig då för att så ville de bo. De kallade sig OWCH, Older Womens Cohousing.

Det blev starten till en lång och besvärlig process. Cohousing var på den tiden ett helt okänt begrepp i England, men kvinnogruppen och Maria, som blev deras projektlots, gav sig inte. De ordnade föredrag och studiecirkel, hade regelbundna möten och värvade fler och fler intresserade. Tack vare Maria fick de stöd från olika fonder som kunde bidra till en del av kostnaderna för den långa planeringsprocessen. Vad de inte visste var att det skulle ta tjugo år innan deras dröm blev verklighet.



Figur 8 Projektlotsen Maria Brenton introducerar en grupp nya medlemmar i OWCH 2014. Maria i mitten.

Många tomter testades och förkastades. Till sist hittade de en före detta skoltomt nära centrum och kommunikationer i High Barnet, strax utanför London. Det var svårt att få lån och svårt att få banken att förstå meningen med gemensamma lokaler. Motionsrum och mycket annat måste prutas bort. OWCH samarbetade med en av Englands största byggherrar för äldre bostäder, men kunde aldrig få klara besked om kostnader eller tidsplan.

När de äntligen kunde flytta in kring årsskiftet 2016 – 2017 i New Ground Cohousing (som projektet idag heter) i High Barnet, var bygget kraftigt försenat. Många hade redan sålt sina hus eller lägenheter och tvingades bo inneboende hos vänner och släktingar i månader.



Figur 9 Den gemensamma gården i New Ground 2017, inflyttningsåret. De gemensamma lokalerna ligger längst in i hörnet med stora fönster mot gården. Gästrumslägenheten högst upp i samma huskropp. New Ground fick pris som bästa byggemenskap 2017.

Projektet består av 25 lägenheter, en del ägda, en del hyresrätter, kring en gemensam gård. Stora balkonger vänder sig mot de stora grönyrtorna. Den gemensamma lokalen ligger direkt vid entrén. Alla har på så sätt kontakt med varandra och allt som pågår. Gruppen äter tillsammans flera gånger i veckan.

OWCH/New Ground Cohousing fick pris som bästa nya seniorboende i England hösten 2017 och Storbritanniens finaste bostadspris Housing Design Award samma år. De har fått mycket uppmärksamhet, i tidningar, radio, TV och via nätet. Ett klipp om OWCH har

exempelvis fått mer än 4 miljoner klick. Alla vill lära mer om hur en kan bygga och bo tillsammans. Arkitektkontoret PTEdwards utvecklade ett eget arbetssätt för att kunna planera tillsammans med OWCH och har sedan använt detta i fler projekt.

UK Cohousing Network

Den första cohousing-konferensen i England genomfördes i Lancaster 2005. Konferensen blev en startpunkt för UK Cohousing Network (UKCN) som formellt bildades 2007. UKCN fick inledningsvis stöd från Tudor Trust, en allmännyttig stiftelse som stöttar lokala grupper och frivilligarbete av olika slag. Föreningen kunde tack vare detta anställa en projektledare och bygga en hemsida. En ny hemsida lanserades sedan i mars-april 2017, en plattform som är avsedd att vara mer lättorienterad än den första.



Figur 2 Från idé till inflyttning. Ur en broschyr om cohousing från UK Cohousing Network. En ny handledning kommer hösten 2020.

Nätverket har medlemmar av olika slag och till olika kostnad; som gäst under fem dagar (utan kostnad), som vän, i form av en grupp (startargrupp, byggande eller inflyttad) eller som partner.

UKCN bildade en egen stiftelse år 2013, UK Cohousing Trust, med inriktning mot allmännyttig välgörenhet. Efter flera ansökningar kunde stiftelsen bli formellt godkänd 2018, vilket bland annat innebär att det blir lättare att söka finansiering för olika utvecklingsprojekt.

Stiftesens syfte är att främja utbildning och information avseende sociala och miljömässiga konsekvenser av bostadsutformning, inklusive att forska och sprida forskningsresultat. Huvudinriktningen är att främja "Senior Cohousing" genom att öka kunskapen och intresset, genom att samarbeta med andra organisationer och genom att vara en kunskapsbank inom området. Stiftelsen har en styrelse och en "Senior Cohousing Ambassador", Maria Brenton, internationellt känd för sina insatser som kunskapsförmedlare och projektlots för OWCH. The Trust ska vara UKCN:s viktigaste utåtriktade organisation medan nätverket ska vara till för medlemmar.

Samarbete med andra organisationer

UKCN har i olika former samarbetat med olika organisationer inom och utanför "community led housing" bland annat med the Confederation of Cooperative Housing och the National Community Land Trusts Network (CLT) om anställda med mera. Man har också genomfört flera seminarier tillsammans och bidragit till att förbättra villkoren för grupprojeckt i samband med lagstiftningen om Right to Build, registret för tomtintresserade, och regeringens satsning på "Community Housing Fund".

"Community Housing Fund" var en regeringsåtgärd på community-led housing under en femårsperiod med start 2017. Så här beskrivs syftet med fonden (på svenska):

"Fonden strävar efter att stödja en ökning av bostadstillgången i England genom att öka antalet nya bostäder som levereras av den lokalt styrda bostadssektorn; att tillhandahålla bostäder som är överkomliga på lokala inkomstnivåer och som förblir överkomliga för evigt; och att leverera ett varaktigt arv till den lokalt styrda bostadssektorn i form av en effektiv och ekonomiskt självbärande kompetens och kunskapsmassa inom bostadsbyggandet i England."

Sextio miljoner pund årligen har gått till lokala gruppinitiativ för att öka tillgången på bostäder i områden med stor andel fritidsbostäder/second homes. Cirka 150 kommuner berördes av initiativet (<https://www.gov.uk/government/news/60-million-boost-for-communities-affected-by-second-homeownership>). UKCN har tagit fram förslag till hur medlen kan användas tillsammans med CLT-nätverket och den kooperativa rörelsen.

UKCN ingår i "Housing Learning and Improvement Network (LIN)", ett fungerande samarbete och erfarenhetsutbyte för professionella inom bostadssektorn samt hälso- och omvårdnadssektorn. Samarbetet har medfört en ökad förståelse för cohousing som ett alternativ för äldre. Från att vara paternalistiska och veta allt bäst har flera housing associations (bostadsföreningar) som arbetar med sheltered housing/vård och omsorgsboende börjat förstå cohousingperspektivet och även tillämpa det i sitt eget arbete.

LIN har en bra hemsida om senior cohousing med exempel, forskning med mera (www.housinglin.org.uk/Topics/browse/Housing/HousingforOlderPeople/Cohousing/)

Community Land Trusts och Development trusts

Det finns en lång historia av självägande stiftelser som redskap i ett lokalt samhällsbyggande i England. Ett exempel som redan nämnts är trädgårdsstaden Letchworth, där Letchworth Garden City Heritage Foundation äger och förvaltar bostäder, butiker, kontor och industrilokaler i Letchworth Garden City på totalt 22,3 kvadratkilometer mark sedan 1903.



Figur 10 Caches Green CLT i Applewood lyckades inte köpa det gamla sjukhusområde man ville ha och arbetar fortfarande för att hitta en lösning. En privat fastighetsutvecklare bjöd över och byggde (med stora problem). I området finns dock ett livaktigt community center, drivet av en lokal förening.

Development trusts/utvecklingsstiftelser har ofta varit inriktade på att säkerställa lokalt ägda och förvaltade fastigheter. Ett brett spektrum av verksamheter har drivits – service av olika slag, fritidsanläggningar, skötsel av mark och koloniträdgårdar, alla med syfte att skapa nytta för närområdet.

Begreppet Community Land Trusts/CLTs är importerat från USA. Community Financial Solutions, en oberoende forsknings- och utvecklingsenhet, genomförde 2006 – 2008 en rad

pilotprojekt för att starta CLTs runt om i England med utgångspunkt från studiebesök i USA. En tidig erfarenhet var att den lokala förankringen och styrningen var nödvändig för att ett projekt skulle lyckas. Idéer om brukarinflytande och engagemang som genomförs uppifrån fungerar inte.

Totalt finns 257 CLTs i England och Wales och ytterligare drygt 40 håller på att bildas. Tillsammans har de 945 bostäder och ytterligare 5 000 är på gång (oktober 2020).

The National Community Land Trust Network

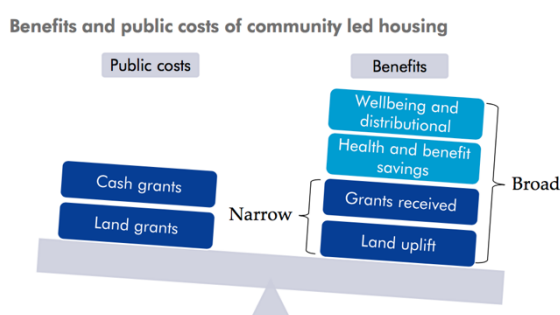
När National CLT Network (NaCLTN) bildades 2010 fanns det redan en växande rörelse för att starta Community Land Trusts (självägande markägande stiftelser som upplåter mark för bostäder och annan bebyggelse på långsiktiga kontrakt utan vinstintresse).

Arbetet med att introducera CLTs i England inleddes under 2006, bland annat med en studieresa till USA för att studera och lära. 2008 startades "the CLT Fund" som ett fyraårigt pilotprogram för att stimulera till olika försök att etablera CLT i England och Wales. Fonden kunde ge startbidrag och dessutom konsult hjälp. Bakom stod flera finansörer och stiftelser. Programmet förlängdes till 2013 och omvandlades sedan till "the Start Up Fund" som var verksam fram till år 2018 när det ersattes med en satsning på "främjarhubbar", regionala rådgivningscentra inriktade på community-led housing (mer om detta senare). En utvärdering visade att fonden spelat en viktig roll i mer än 80% av alla projekt som fick bidrag.

2014 blev namnet The National Community Land Trust Network med verksamhet i England och Wales. Nätverket arbetar med finansiering, utbildning, rådgivning och stöd för CLTs.

Nätverket arbetar mycket med att påverka lagar och lagstiftning i samarbete med andra organisationer och driver ett antal kampanjer:

- Fem år till med Community Housing Fund. Förhoppningen är att regeringen ska ge signaler om detta redan hösten 2020.
- Få igång samarbetet med din kommun (Winning over your council)
- Valkampanjen 2019 med syfte att informera och påverka politiker på alla nivåer på temat "Affordable homes for local people".
- En markreform inriktad på att undanta CLTs från förbudet mot tomträtt/långsiktiga arrenden och att förbjuda friköp av CLT-fastigheter.



Benefit Cost Ratios and value for money categories of public funding for community led housing

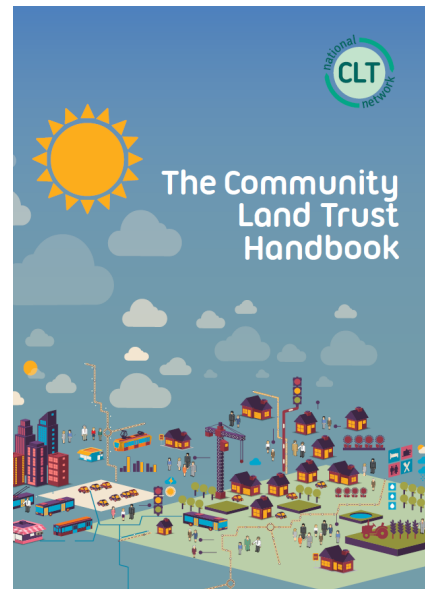
		10 year horizon	30 year horizon
Narrow	Benefit Cost Ratio	1.8	1.8
	Value for money category	Medium	Medium
Broad	Benefit Cost Ratio	2.7	3.1
	Value for money category	High	High

Kostnads- och intäktsanalys av offentligt stöd till community-led housing i England. Källa Housing by the community for the community.

Nätverket (NaCLTN) publicerade i september 2020 en studie av effekterna av offentliga investeringar i "community led projects", *Housing by the community, for the community* som visar att varje investerad hundralapp ger etthundraåttio kronor tillbaka. Räknar man bredare blir avkastningen 270 kr på tio års sikt.

NaCLTN har givit ut en egen handbok om hur man kan starta en CLT med följande innehåll:

1. Introduction
2. Starting Out - Engaging the community and key partners
3. Proving housing need and allocating CLT homes
4. Forming a CLT - governance and legal structures
5. Making it stack up - project feasibility, business planning, funding and finance for CLT projects
6. Tenure options - tenure, section 106 agreements, enduring mortgages are available.
7. Land and planning
8. Options for developing the scheme and taking it to completion
9. Stewardship, management and community involvement
10. Community rights
11. Community energy generation
12. Community food and farming.



Nätverket deltar också i ett regionalt EU-projekt "The Sustainable Housing for Inclusive and Cohesive Cities (SHICC)" som information och praktisk konsult hjälp för CLT-projekt i Belgien, Frankrike och England. Fyra demonstrationsprojekt genomförs; i Bryssel, Gent, Lille och London. Syftet är att få fram nationella stöd och satsningar liksom riktlinjer och policyer och lägga grunden för en bred satsning på CLT i de deltagande länderna. Projektet pågår fram till hösten 2020.

Projektet leds av staden Lille. Övriga fem samarbetspartners är

- Community Land Trust Bruxelles
- National Community Land Trust Network, England
- vzw Samenlevingsopbouw Gent
- London Community Land Trust
- Fonds Mondial pour le Développement des Villes (FMDV).

Aktörerna inom SHICC definierar grundstenarna i en CLT som "en brukardriven bostadsområdesutveckling, på mark som ägs gemensamt" (via en stiftelse/ och som är inriktat för ett långsiktigt ekonomiskt överkomligt boende).

Locality, en organisation med gamla rötter

Locality är en förening för community developments som samlar organisationer som stöttar olika former av lokala initiativ. Den bildades 2011 genom en sammanslagning av the Development Trusts Association och the British Association of Settlements and Social Action Centres.

Föreningen har en lång historia. Settlementrörelsen i England startades på 1880-talet och inspirerade också bland annat hemgårdarna i Sverige. Nätverket har över 600 medlemmar och hemsidan www.locality.org.uk.

Läget 2020

Samarbetet mellan de olika aktörerna i den tredje sektorn för att påverka regeringen i samband med inrättandet av Community Housing Fund ledde till att organisationerna fick igenom sina fyra krav:

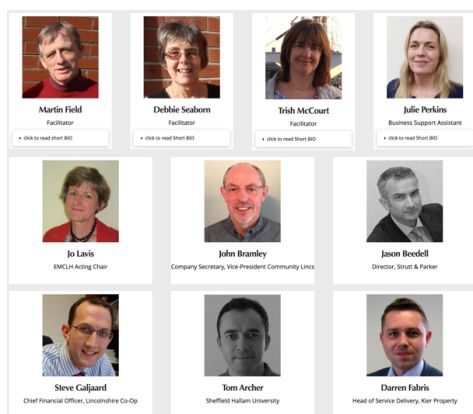
1. Startbidrag för grupper så att de kan anlita professionell hjälp och betala olika avgifter inför och under planeringsprocessen,
2. Capital grant funding (bidrag) så att projekten ska kunna genomföras och leverera bostäder människor har råd med.
3. Investeringar i ett nationellt nätverk av lokala främjarhubbar som kan ge direkt stöd till grupper, bidra till kommunala mark- och planeringspolicier som stöder lokalt initierade projekt och samarbete mellan olika bostadsaktörer.
4. Stöd till den nationella infrastrukturen för community led housing genom 1) en projektportal som ska underlätta för allmänheten att hitta information om alla typer av initiativ och arbetssätt, 2) ett utbildnings och certifieringsprogram för projektlotsar så att grupper får den bästa rådgivningen oberoende av var de finns och 3) nationellt stöd för nätverket av lokala främjarhubbar.

Startbidrag

Under en period kunde startargrupper söka bidrag, dels i form av "såddbidrag" på upp till 4000 pund och sedan ytterligare 6000 pund i form av en arbetsinsats från en främjarhubbar eller en projektlots. Bidragssumman är nu fördelad och det går inte längre att söka startstöd. Om kampanjen "Fem år till med Community Housing Fund" ger resultat kan startbidragen komma tillbaka.

Främjarhubbar

Hubbar är regionala stödpunkter som stöttar grupper, informerar och utbildar kommuner, konsulter och finansierare och sprider kunskap om community-led housing. Erfarenheter visar att hubbar, där de finns, bidrar till fler community-led homes i närområdet.



Hubbarna ger kvalificerad rådgivning till startargrupper och förmedlar startbidrag, allt för att få igång projekten snabbare. De förmedlar också kontakt med kunniga arkitekter, planerare och lantmätare. De hjälper till med kontakter med kommunen, kommunala bostadsföretag och lokala byggare. De ordnar också möten mellan olika startargrupper för erfarenhetsutbyte och samarbete. Hubbar finns i nästan hela England. Där de ännu inte etablerats finns ett kontaktnät av projektlotsar som hjälp till grupper och andra intresserade.

Figur 11 Personal och styrelse vid East Midland Community-Led Housing. Under 2021 och 2022 har organisationen extra bidrag för att kunna arbeta som främjarhubbar i regionen. EMCLH har tre projektlotsar/facilitators som stöttar lokala grupper och initiativ. Hemsida emclh.co.uk

Utbildning och ackreditering av projektlotsar

Community Led Homes har ett utbildningsprogram som vänder sig till sådana som redan arbetar med rådgivning åt grupper men vill bredda in kunskap och för professionella som vill lära sig mer om att samarbeta med och vara rådgivare till olika gruppprojekt. Utbildningen är webbaserad och består av fyra tvådagarsmoduler samt en examination. Kostnaden är 200 pund per modul eller totalt 800 pund. Genomgången utbildning och examination ger en dubbel ackreditering, dels via Community Led Homes och dels via the Chartered Institute of Housing.

Den första modulen handlar om vad community led housing är och vad det har för betydelse. Hur förankras ett projekt och vilka samarbetsformer och ägarmodeller kan användas? Del två är avsatt för själva processen från idé till genomförande och inflyttning. Den tredje delen behandlar ledning och styrning, finansiering och riskmanagement. Den sista delen handlar om förvaltning och underhåll dvs användningsskedet.

Community Led Homes

Sedan 2019 samarbetar fyra av organisationerna från "The Mutual Alliance" tillsammans i en ny gruppering som kallar sig "the Community Led Homes Alliance", inledningsvis för att påverka inriktningen av regeringsstatsningen "Community-Housing Fund" och nu med inriktning på att främja, stötta och finansiera alla sorters lokala gruppprojekt (community led housing).

I gruppen ingår Confederation of Co-operative Housing, National Community Land Trusts Network, Locality (en förening för grannskapsorganisationer, lokala utvecklingsbolag och liknande), och UK Cohousing Network.

Community Led Homes driver fem olika frågor:

- Ett nationellt nätverk av långsiktigt finansierade stödpunkter, främjarhubbar (Enabler Hubs) som kan ge kvalificerat stöd och vägledning till alla sorters startargrupper (en sorts brittisk Coompanion).
- Ett utbildnings- och certifieringsprogram för projektlotsar och andra grupprådgivare med syfte att ge bättre råd och stöd och att vara en väg in för erfarna projektledare och samhällsarbetare.
- En gemensam hemsida som kan hjälpa bygg- och startargrupper och andra engagerade att lära sig mer om community led housing, hitta till närmaste regionala stödpunkt/Enabler Hub, ge råd om var grupperna kan hitta finansiering, olika sorters resurser och kunskap.
- Startbidrag till bygg- och startargrupper för att hjälpa dem att komma igång och sedan leta sig vidare till andra finansieringskällor.
- Samordnat informationsarbete så att fler kan lära sig mer om community led housing, antingen för att dra igång projekt eller för att bidra med kunskap och stöd.



Self build

Members of the group work onsite (often alongside experienced builders) to build the homes themselves. Local councils now have duties to provide self-build plots to individuals and groups.

Case study - Broadhempston CLT



Self finish

After builders do most of the work, residents are trained to finish off tasks like fitting kitchens and decorating. As well as learning new skills, they can gain some sweat equity or a discount off their rent in return.

Case study - Bristol CLT



Use a contractor

Groups can commission their own builder and contractors to build out their homes, taking on as much project management as their time and skills allow.

Case study - Bishops Castle CLT



A partner developer

You can work with a housing association or private developer to manage and finance the build stage for you. Sometimes the housing association may go on to manage the homes once built.


Case study - New Ground Cohousing

Figur 12 Fyra sätt att bygga tillsammans enligt CLHs hemsida - bygga själva, avsluta själva, beställa av ett byggföretag eller samarbeta med en partner, exempelvis ett bostadsföretag.

Community Led Homes hemsida innehåller rikligt med information om hur grupper kan arbeta och få stöd i olika skeden: <https://www.communityledhomes.org.uk/>. Man delar in processen från ax till limpa i gruppskedet, tomtskedet, planeringsskedet, byggskedet och boendeskedet:

The 'total process'


The 'total process' sets out the five typical stages of a community led housing journey: group, site, plan, build and live.



Group stage

Where a steering group is formed, members are recruited if necessary, a clear purpose and goals are decided on, a legal form is chosen and a business plan is developed.


[Read more about this stage](#)



Site stage

Whether you're looking for a site or you already have one in mind, at this point you'll be investigating any potential problems, costs and raising the money to pay for it.


[Read more about this stage](#)



Plan stage

This is when you'll produce your planning application. The application will need to include detailed plans for the homes and any additional facilities like common houses and shared gardens. Considered plans and significant support from the wider community will stand you in good stead for when you reach the planning committee.


[Read more about this stage](#)



Build stage

You don't have to physically build the homes yourselves, although of course, you can! Just as with traditional housing, groups can hire a contractor to complete the work. Some groups also choose to partner with a housing association that will then manage this stage of the process.

[Read more about this stage](#)



Live stage

The bit everyone has been waiting for! For some groups they will be living in the homes themselves, for others they will now be landlords or working with a managing agent.

[Read more about this stage](#)

En ny cohousing guide

Community Led Homes har beställt en ny guide till cohousing med UK Cohousing Network som beställare. Guiden tas fram av främjarhubben East Midlands Community Led Homes, med Martin Field som ledare. Guiden testas för närvarande och kommer att publiceras mot slutet av 2020.

Housing diversification – en kampanj i samarbete med lokala byggföretag

The National Custom and Self Build Association (NaCSBA) har startat ett nytt samarbete med UK Cohousing Network, National Community Land Trust Network och organisationen Federation of Master Builders med syfte att bilda en ny lobbygrupp "Housing Diversification". Syftet är att övertyga regeringen att skapa mer möjligheter för fler människor att bo i självbyggda bostäder liksom i community led housing, just sådana projekt som små och medelstora företag i bygg- och bostadssektorn genomför.

Tillsammans tror de fyra organisationerna att de skulle kunna medverka till att ytterligare 130 000 bostäder byggs fram till och med 2025. De skulle byggas utöver vad de stora byggföretagen producerar under samma period och därför bidra till att regeringens ambitioner om att bygga 300 000 bostäder per år kan uppnås.

Kort sammanfattning

Storbritannien har en lång tradition av utopier och alternativa projekt liksom av lokala engagemang. Bostadspolitiken har genomgått stora förändringar de senaste fyrtio åren mot en marknadsliberal inriktning med ökat ägande som ett viktigt inslag och med stort inflytande från marknadsaktörerna. Den svåra ekonomiska krisen kring 2008 inte minst i bostadssektorn visade på behovet av helt nya lösningar samtidigt som det fanns en rad små lokala initiativ och exempel på hur dessa skulle kunna utformas.

Under en femtonårsperiod har en tredje sektor, "The Mutual Sector", har vuxit fram som komplement till de stora bostadsbyggarnas flerbostadshus och småhusproduktion och de kommunala bostäderna. Den tredje sektorn består av ett antal intressenter med egna organisationer som samarbetat och samarbetar i olika former. Regeringar av olika politisk inriktning har insett värdet av den tredje sektorn, lyssnar på den och ger den stöd och resurser så att den kan växa och utvecklas.

England och övriga Storbritannien har gott om exempel som är intressanta för oss i Sverige, inte minst när det gäller att utveckla en infrastruktur för små men innovativa projekt som bygg- och bogemenskaper och för att långsiktigt säkra betalbara bostäder:

- Många initiativ av lokala grupper för "det gemensamma bästa",
- samarbete mellan olika organisationer i den tredje sektorn kring bland annat hemsidor, information och utbildning av projektlotsar,
- möjligheter att finansiera utvecklingsarbete i bostadssektorn via olika stiftelser och andra bidragsgivare,
- insikten om att det måste till en fungerande infrastruktur för den tredje sektorn och för grupprojeckt av olika slag och
- politiker som aktivt uppmuntrar en tredje sektor och lokala initiativ inom bostadsbyggandet.

Organisationer

Community Led Homes, www.communityledhomes.org.uk/

Confederation of Cooperative Housing, www.cch.coop/

Locality, locality.org.uk/

UK Cohousing Network, cohousing.org.uk/

National Custom & Self Build Association, <https://nacsba.org.uk/>

National CLT Network, www.communitylandtrusts.org.uk/

Hemsidor och information

East Midlands Community-led Housing, emclh.co.uk/

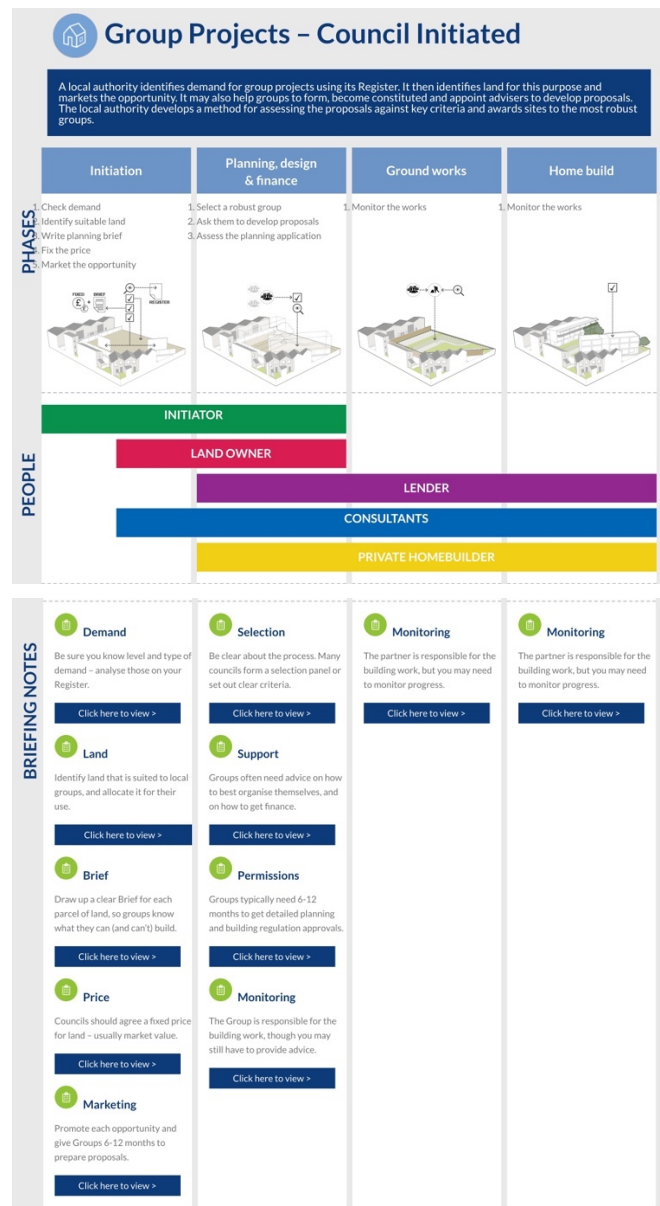
Right to Build Toolkit, righttobuildtoolkit.org.uk

Self Build Portal, selfbuildportal.org.uk/

Att läsa

- Brenton, Maria, *Senior cohousing communities – an alternative approach for the UK?* Joseph Rowntree Foundation 2013
- Brenton, Maria, *Community Building for Old Age: Breaking New Ground. The UK's first senior cohousing community, High Barnet*, Housing LIN Case Study 139, 2017
- BSHF, *Community-led housing: What is it and what can it offer your local authority?*, (United Kingdom).
- Built Environment, *Collaborative Housing: Resident and Professional Roles*, Volume 45, Issue 3, Alexandrine Press, Oxford 2019.
- Coates, Chris, *Utopia Britannica. British Utopian Experiments: 1325 - 2000*, Diggers & Dreamers Publications, London 2001.
- Coates, Chris, *Communes Britannica. History of Communal Living in Britain 1939-2000*, Diggers & Dreamers Publications, London 2013.
- Colquhoun, Grant, *Housing by the community, for the community. An assessment of the value for money of community led housing in England*, Capital Economics, September 2020
- *Community Led Homes, More than housing*, (United Kingdom), December 2019
- Field, Marin, *Creating Community-led and Self-Build Homes. A Guide to Collaborative Practice in the UK*, 2020.
- Field, Martin, *Understanding Cohousing in the UK for the 21st Century* i Wohnbund e. V.(red.), *Europa; Gemeinsam wohnen/Europe: Co-operative Housing*, JOVIS Verlag GmbH, Berlin, 2015.
- Homes England, *Community Housing Fund*, (United Kingdom), July 2018.
- Housing LIN, *The health and social care cost-benefits of housing for older people*, (United Kingdom), June 2019.
- Kinnock, John; *Is cohousing a suitable housing typology for an ageing population within the UK?*, RIBA 2014,
- Large, Nathan, *England*, s 45–104 i Kärnekull, K. (red), *Äldres boende i Tyskland, England, Nederländerna och Danmark*. Svensk Byggtjänst 2014.
- Lawson, Helen, *An Evaluation of the CLT Start Up Fund 2008-2018*, National CLT Network 2020.
- *Power to Change, A Grant Framework for new build community-led housing*, (United Kingdom), May 2018.
- *Power to Change, Community-led housing and health: a comprehensive literature review*, (United Kingdom), October 2019.
- *Power to Change, Our assets, our future: the economics, outcomes and sustainability of assets in community ownership*, (United Kingdom), July 2019.
- The Smith Institute, *Local housing, community living: prospects for scaling up and scaling out community-led housing*, (United Kingdom), January 2016.
- Würfel, Michael (red.), *europa Directory: Communities and Ecovillages in Europe*, edition 6, Ökodorf Sieben Linden, Beetzendorf, 2019

Bilaga 1. Process, aktörer, kunskapsbank, för- och nackdelar och exempel när kommunen tar initiativ till en byggemenskap (med stöd av intresseanmälningar från byggrupper).



PROS/CONS

PROS

- By setting the Brief, you can ensure you get what you want
- It is a good way of delivering a mix of homes, including affordable, market housing, shared equity and other innovative tenures/solutions
- It creates an 'instant' community as the people involved often get to know each other as the homes are built
- On large sites this approach works well alongside spec built housing, and it can collectively result in more homes being built quicker
- You generate a fair return from any land sales, and you can charge Groups a modest fee to recover your operational costs

CONS

- It can take a little longer in the early development stages – Groups need to initially form up/come together, prepare their proposals, and get their planning permissions in place. But overall it takes about the same time as a more traditional residential development
- You need to be confident the Brief you draw up is viable and workable. Groups will not submit bids on land where they cannot make the sums work, or cannot secure finance
- The selection process needs to be transparent and robust

NOTES

ADAPTING THIS APPROACH

This process is based on 20 years experience that has been developed in Germany and the Netherlands. They have trialed many approaches and this model is now the one that has been widely adopted.

It is a simple, step by step process that works.

FURTHER INFORMATION

This Toolkit contains numerous examples – from France, Germany, The Netherlands, Belgium, Austria and Switzerland.

You may also be interested in how councils can support others in delivering group projects - see [Model Group Projects - Working with Others](#).

CASE STUDIES

The model above is generic. In reality every project is different and you may find these Case Studies useful reference points.



Projektthorn, Potsdam

[READ MORE](#)



Cohousing Vinderhouste and other Cohousing projects

[READ MORE](#)



Sorefeld Genossenschaft, Berlin

[READ MORE](#)

