

Processen för nya kollektivhus och bogemenskaper

– för professionella aktörer

Detta är en beskrivning av processen för tillkomsten av nya kollektivhus och bogemenskaper för till exempel bostadsbolag, byggaktörer och politiker. Den är framtagen av Kollektivhus Nu. För privatpersoner och grupper som vill åstadkomma en ny bogemenskap, i samarbete med ett bostadsbolag eller på egen hand, finns en särskild processbeskrivning.

Beskrivningen kan ses som en introduktion till processen för nya bogemenskaper, och har många tips om var du kan läsa mer.

Vad är ett kollektivhus?

Ett kollektivhus är ett vanligt bostadshus med normala lägenheter. Dessutom finns gemensamma lokaler där de boende kan laga mat och äta tillsammans, odla sin hobby och umgås.” Kollektivhus kan ha många olika upplåtelseformer; bostadsrätt, hyresrätt eller kooperativ hyresrätt med ägandeform eller blockhyresform.

Gemenskapen i kollektivhuset grundar sig på aktiviteter som utförs tillsammans. Kärnan i samvaron är vanligen de gemensamma middagarna och då utgör det gemensamma köket och matsalen hjärtat i kollektivet. Kollektivhusets grundprincip är att lägenheterna minskar med ca 10–15 % i yta, dessa kvadratmeter läggs samman och utgör de gemensamma lokalerna.

Det finns många olika slags kollektivhus. De flesta är till exempel för alla åldrar medan vissa är för ”andra halvan av livet” för personer över 40 år utan hemmavarande barn.

Inledning

Att planera och bygga en bogemenskap skiljer sig i flera delar inte från planeringen av andra flerfamiljshus. Men det finns några saker som är viktiga att tänka på och fällor att undvika.

En ny bogemenskap kan tillkomma på olika sätt, beroende på vem som tagit initiativ till och vem som driver projektet fram till inflyttning:

- En grupp intresserade, en så kallad startargrupp, driver hela projektet i egen regi, så kallad byggemenskap.
- En grupp intresserade, en så kallad startargrupp, driver projektet i samarbete med ett bygg- eller bostadsbolag
- Ett bygg- eller bostadsbolag tar initiativ och driver projektet.

Det här dokumentet beskriver de två senare alternativen, ur bygg- eller bostadsbolagets perspektiv.

Processbeskrivning

Oavsett vilket alternativ som är aktuellt kan processen för tillkomst av en ny bogemenskap delas in i skeden. Här har vi valt följande indelning:

1. Idéskede
2. Objektskede
3. Organisation/gruppbildning/tillväxt
4. Planeringsskede
5. Byggskede
6. Inför inflyttning

Läs mer: Bygga seniorboende tillsammans, s. 47.

1. Idéskede

Under idéskedet behöver kunskap och inspiration från befintliga kollektivhus och bogemenskaper hämtas in. Kollektivhus Nu kan hjälpa både bostadsbolag och startargrupper med kunskap och kontakter.

Finns det en startargrupp bildad redan kan den bli medlem i Kollektivhus Nu och därmed få delta i webinarier och erfarenhetsutbyten som föreningen ordnar. Det kan vara en fördel om gruppen redan i detta skede bildar en förening, läs mer i avsnittet om organisering. Löpande information till alla medlemmar under hela processen är av stor betydelse.

En viktig fråga är om bogemenskapen ska vara för alla åldrar eller enbart till exempel för seniorer. Annat att diskutera i idéskedet är hur

mycket de boende ska göra tillsammans och gemensamt ta ansvar för. En erfarenhet från befintliga bogemenskaper är att det är viktigt att ha något att samlas ofta kring, som middagar eller regelbunden fikastund.

Tankarna kring vad de boende ska göra tillsammans påverkar de gemensamma lokalernas storlek, antal och utrustning. Men också lägenheternas storlek behöver anpassas och ju mer gemensamma lokaler desto mindre kan lägenheterna bli, inom vissa gränser. Hämta gärna inspiration från befintliga bogemenskaper, allra helst genom att göra studiebesök.

Idén för gemenskapen behöver sedan förfinas genom hela planeringsprocessen.

Om en grupp blivande boende finns bildad i denna fas bör de ta fram en gemensam vision för sitt boende och börja ta fram en värdegrund. Visionen visar huvudsyftet med boendet och värdegrunden vilken kultur de boende vill ha.

Viktigt är också att tidigt diskutera olika ägande- och upplåtelseformer. Bostadsrätt, kooperativ hyresrätt med blockhyra eller ägande, eller vanlig hyresrätt. Prata gärna med Kollektivhus Nu och befintliga bogemenskaper med olika ägande- och upplåtelseformer för att ta del av deras erfarenheter.

Läs mer: Vi gjorde ett ”undantag”, s. 3 och bilaga 3.
Bygga seniorboende tillsammans, s. 15-27 och 113-117.
De byggde gemenskap, s.11-20
Under Samma Tak, s.11-23 (kunksapsinhämtning), s. 88
(upplåtelseform)

2. Objektskede

Detta skede handlar till stor del om att hitta mark för bogemenskaper, eller en befintlig byggnad som kan byggas om. Erfarenheter visar att de flesta som vill bo i en bogemenskap vill ha nära till service och god kollektivtrafik.

Om det är en startargrupp som är initiativtagare och som planerar att genomföra projektet i samarbete med något bygg- eller bostadsbolag kommer de redan i detta skede ta kontakt med olika bolag och med kommunen. Det är bra om gruppen innan dess har haft en workshop om vad de vill ska finnas i huset, och tagit fram ett enklare byggprogram.

Om det inte finns en gällande detaljplan med en passande bygggrätt på den mark där bogemenskaper ska bli till behöver en sådan tas fram av kommunen. I de flesta kommuner är det byggaktören som betalar framtagandet av detaljplanen och det är i regel en komplicerad och kostbar process. Om det redan finns ett hus som gruppen/bostadsbolaget tänkt ska byggas om till bogemenskap kan

man ibland helt slippa processen med ny detaljplan, eller så kan det bli en enklare detaljplaneprocess än vid nybyggnad.

Läs mer: Vi gjorde ett ”undantag”, s. 4-6
Bygga seniorboende tillsammans, s. 30-32
De byggde gemenskap, till exempel s. 37, 43, 51 och 65
Under Samma Tak – ett kollektivhus blir till, s. 32-34, 43-51 och s.60

3. Organisation/gruppbildning/tillväxt

Förr eller senare behöver de blivande boende organisera sig i en ideell förening och i slutskedet behöver en relativt stor mängd personer vara medlemmar för att sena avhopp inte ska riskera projektets ekonomi. Föreningen behöver därför mer eller mindre kontinuerligt med hjälp av bostads- eller byggbolaget och gärna också kommunen informera allmänheten om projektet. Försök hitta många olika kanaler för att nå ut brett.

Det är en fördel om bostads- eller byggbolaget ger föreningen ekonomiskt stöd för att anlita en så kallad projektlots. Föreningen för bygggemenskaper utbildar och certifierar projektlotsar för bygg- och bogemenskaper i samarbete med Kollektivhus Nu. Projektlotsen bör kopplas in i organisationsfasen, men kan också komma in senare.

När föreningen har en liten men stabil gruppering behöver föreningen fortsätta ta fram en värdegrund, eventuellt i samarbete med bostadsbolaget om det vill vara med och påverka. Diskutera igenom värdegrunden noggrant, så att den tar med det som är viktigt. Vad är viktigast att alla ”ställer upp på”, vad ska vara de boendes minsta gemensamma nämnare? Innebörden i visionen och värdegrunden ska löpande diskuteras med nya medlemmar.

Det är en fördel om gruppen kan göra många studiebesök i olika bogemenskaper och gärna också prova praktiskt arbete tillsammans av den typ som kommer finnas efter inflytt, som matlagning.

Läs mer Vi gjorde ett undantag, s. 4
Bygga seniorboende tillsammans, s. 25-26
Under Samma Tak, s. 6-7 (organisation), s. 24-30 och s. 103 (värdegrund)

4. Planeringsskede

I detta skede behöver en arkitekt med mycket god kunskap om utformningen av bogemenskaper anlitas. Det är viktigt att såväl arkitekten som startargruppen är väl insatta i den kunskap och erfarenhet som finns kring placering och utformning av de

gemensamma lokalerna och de möjligheter som finns att göra lägenheterna särskilt yteffektiva tack vare de gemensamma lokalerna. Även i detta skede kan en projektlots vara till stor hjälp.

Vissa bostadsbolag kräver att ett samarbetsavtal mellan bolaget och föreningen för de blivande hyresgästerna skrivs i detta skede.

Läs mer Typ-program för kollektivhus
Vi gjorde ett undantag, s. 10-13 och s. 21-27

5. Byggskede

Senast i byggskedet behöver lägenheterna fördelas och kontrakt med blivande boende upprättas. Det är mycket viktigt att principerna för fördelningen av lägenheter beslutas tidigt i projektet. Ska till exempel de som varit med i planeringen av huset länge få välja lägenhet först? Eller är en annan princip mer lämplig, till exempel för att få in barnfamiljer som kanske inte haft tid och kraft att vara med under hela processen?

Om det är ett bostadsbolag som är initiativtagare och som valt att hittills inte samarbeta med någon startargrupp är det nu hög tid att samla de blivande boende, om det inte är gjort tidigare, och se till att de bildar en interimsstyrelse som tar fram förslag på stadgar och kallar till ett konstituerande årsmöte.

Medlemsavgiftens storlek i föreningen behöver vara tillräckligt stor för att kunna köpa inventarier till de gemensamma lokalerna. För att bogemenskapen ska kunna komma igång snart efter inflytt och på så sätt tidigt lägga fast en kultur av gemensamma aktiviteter bör bostadsbolaget ge ett ekonomiskt bidrag till vissa inventarier.

Om fastigheten ska ägas av någon annan än de boende brukar hyresförhandlingarna ske under byggtiden. Om bogemenskapen ska upplåtas med kooperativ hyresrätt sker förhandlingarna oftast direkt mellan fastighetsägaren och den kooperativa hyresrättsföreningen. Om upplåtelsen sker med vanlig hyresrätt förhandlar fastighetsägaren med Hyresgästföreningen. Det är viktigt att representanter för de blivande hyresgästerna innan förhandlingarna startar får prata med Hyresgästföreningens förhandlare om till exempel vilka ytor som ska ses som normalt bostadskomplement, som tvättstuga och trapphus, och vilka som är den gemensamhetsyta som ska fördelas ut på de enskilda hyreskontrakten.

Läs mer Vi gjorde ett undantag, s. 14 och s. 18
Bygga seniorboende tillsammans, s. 37-39
Under Samma Tak, s. 96-104

6. Inför inflyttning

Om de blivande boende organiserat sig i en förening som varit anpassad för tillkomstprocessen behöver de nu bilda eller ombilda en ideell förening (eller kooperativ hyresrättsförening) med stadgar anpassade för det dagliga livet i huset. Ta gärna del av stadgar och erfarenheter från några olika befintliga bogemenskaper och den lathund för organisering av kollektivhus som Kollektivhus Nu tagit fram. Det finns information om föreningsformer och vad man bör tänka på när man skriver stadgar hos till exempel Skatteverket, sidan forening.se (ideella föreningar), sidan verksamt.se (ekonomiska föreningar) och hos studieförbunden. Föreningen Coompanion har kompetens om kooperativa hyresrättsföreningar som man kan ta del av om gruppen av blivande boende blir medlem där.

Det är en stor fördel om föreningen ordnar studiecirkelar kring boken Gemenskap och samarbete och uppmanar alla som ska flytta in att delta i en sådan cirkel.

Om fastigheten ska ägas av någon annan än de boende behöver ett avtal mellan de boende och fastighetsägaren skrivas. Det behöver bland annat ta upp eventuell självförvaltning av trapphus, tvättstugor och trädgård samt om och i sådana fall hur de boende ska vara inblandade i rekryteringen av nya hyresgäster.

Redan före inflyttningen och fortsättningsvis bör föreningen börja samla alla viktiga beslut som gäller tills vidare, som en handbok eller beslutslogg. Det kan handla om hur de gemensamma lokalerna får användas för privata evenemang, vilka arbetsuppgifter och mandat som ges till styrelsen eller olika arbetsgrupper, med mera. Erfarenheter visar att det ofta kan vara svårt att leta upp gamla beslut i efterhand när alla glömt vilket protokoll beslutet finns i. Det underlättar också för de som flyttar in i bogemenskaper i ett senare skede.

Läs mer Organisering av kollektivhus och liknande bogemenskaper
– praktisk vägledning
Bygga seniorboende tillsammans, s. 40-44

Kunskaps- och inspirationskällor

Vi gjorde ett ”undantag”. Färdknäppen – Ett kollektivhus för andra halvan av livet. Monica William-Olsson. SABO Utveckling. 1994. Länk till pdf:en på Färdknäppens hemsida	Beskrivning av processen för Färdknäppens tillkomst. Samarbete mellan startargrupp och kommunalt bostadsbolag
Bygga seniorboende tillsammans – en handbok. Ingela Blomberg och Kerstin Kärnekull, Svensk Byggtjänst. 2013	I första hand beskrivning av processer där startargrupp samarbetar med någon byggaktör. Kan även användas för bogemenskaper för alla åldrar.
De byggde gemenskap – erfarenheter från tio bygg- och bogemenskaper i Sverige. Helena Westholm. Chalmers CBA. 2019. Finns digitalt också?	Beskrivning av bland annat finansiering, fördelning av lägenheter, framgångsfaktorer, stötestenar och lärdomar
Typ-program för kollektivhus. Ingela Blomberg och Elin Persson. Kollektivhus Nu. 2019. Länk till där det finns på vår hemsida.	Introduktion och stöd till hur ett kollektivhus kan utfomas.
Under Samma Tak – ett kollektivhus blir till. Turlough Johnston. Bokförlaget Kärret. 2023.	Beskrivning av processen för Under Samma Taks tillkomst. Samarbete mellan startargrupp och privat bostadsbolag.
Building co-housing in Gothenburg - process and design. Helena Westholm. 2023	Arkitektens tankar om processen för Under Samma Tak
Organisering av kollektivhus och liknande bogemenskaper – praktisk vägledning. Kollektivhus Nu. 2024. Länk till där det finns på vår hemsida.	Praktiska tips utifrån internationell forskning och svenska bogemenskaper
Material från Vinnovaprojektet Divercity: https://www.theoryintopractice.se/divercity	Olika dokument med tips och råd om byggemenskaper och kooperativ hyresrätt