

Belgien

- bygg & bogemenskaper

AP 5

Text:

Kerstin Kärnekull



Divercity – byggemaskaper för mångfald i stadsbyggandet

VINNOVA Utmaningsdriven Innovation Steg 2 Samverkansprojekt

Projektparter: Föreningen för Byggemaskaper, 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

kort bakgrund

– bygg & bogemenskaper i Belgien

Belgien är indelat i tre regioner, fransktalande Vallonien, Flandern med holländska som språk och den tvåspråkiga huvudstaden Bryssel. Varje region har sin egen variant av bostadspolitik och bostadssubventioner. Inspirationen kommer från mer kända föregångsländer som Nederländerna och Tyskland liksom Frankrike men också från USA vad gäller Community Land Trust och cohousing-rörelsen.

Två organisationer för bygg- och bogemenskaper är aktiva, "habitat et participation" i Vallonien och Bryssel och "Samenhuizen" i Flandern. Organisationerna har inspiration och handledningar för byggrupper på sina hemsidor, ordnar informationsmöten, mässor och studiedagar med mera.

Tillsammans har de givit ut en rikt illustrerad skrift med sjutton olika bygg- och bogemenskaper från hela Belgien, "Samenhuizen in beeld/Habitats Groupés en image" (2018). Den flamländska organisationen Samenhuizen har haft möjlighet att ha anställd personal under de senaste tio åren tack vare extern finansiering via fonder. Fyra personer arbetar just nu halvtid, något som naturligtvis bidragit till det växande intresset för alternativa boendeformer.

Utveckling från 1970

Historien bakom det växande antalet bygg- och bogemenskaper i Belgien har likheter med utvecklingen i närliggande länder som Frankrike, Tyskland och Nederländerna, men är mindre känd. Med start kring 1970 började intresset öka för bygg- och bogemenskaper i Belgien, så kallade "självförvaltade bogemenskaper/habitats groupés auto-gérés" och ett antal byggdes. Under 1990-talet sjönk intresset och få projekt har kommit till under perioden 1990 – 2010. Sedan 2010 har intresset långsamt ökat för att på allvar ta fart efter 2015 enligt en ny flamländsk rapport om olika bostadsinitiativ (Brusselmans 2019). Framförallt är det cohousing-projekt som ökat sedan 2015. Projekten från 1970- och 80-talen kallas för "den första vågen" och utvecklingen efter 2010 för "den andra vågen".

De flamländska projekten finns dokumenterade i en skrift från 2018 och på Samenhuizens hemsida medan de i Vallonien är dokumenterade via hemsidan för Habitat Groupés. Totalt finns minst 300 projekt dokumenterade, många på bara 2 – 10 lägenheter.

I Belgien finns en bred definition av vad bygg- och bogemenskaper kan stå för – från kängurubostäder (bostäder med en uthyrningsdel) och kollektiv som delar på en gemensam bostad via vanliga bogemenskaper och cohousing-projekt till sådana med ett solidariskt inslag som gruppboende på religiös grund, boendeformer inriktade på rehabilitering eller stöd eller för utsatta grupper.

En ny lagstiftning om colocation/ rumskamrater har nyligen införts med syfte att underlätta kompisboende.



"Samenhuizen in beeld/
Habitats Groupés en image" (2018)

Samarbetsavtal med kommuner

Den flamländska föreningen Samenhuizen insåg tidigt hur viktigt det var att kommunerna engagerade sig i frågan om bygg- och bogemenskaper. Sedan 2010 har man på olika sätt informerat, utbildat och samarbetat med kommuner i hela regionen.

Ett inslag är det samarbetsavtal som föreningen sluter med intresserade kommuner. I avtalet (oftast underskrivet av borgmästaren) åtar sig kommunen att vidta minst tre åtgärder för att bidra till fler projekt. Fram till och med 2019 har 42 kommuner slutet sådana samarbetsavtal med tillhörande åtaganden med Samenhuizen.



Ägarlägenheter dominerar.

De flesta belgiska projekt har samma upplåtelseform som dominerar bostadssektorn i landet i övrigt, dvs ägda bostäder med en förening/samfällighet för de gemensamma delarna. Lagstiftningen för sådana ägarlägenheter har delvis förändrats från och med 2019. Bland annat har kraven på kvalificerad majoritet eller samstämmighet i vissa situationer mjukats upp. En ny belgisk vetenskaplig artikel (Dethier 2019) som behandlar tre bygg- och bogemenskaper pekar på några särdrag och problem för bygg- och bogemenskaper som ägarbostäder, kända också i Sverige. När en byggemenskap ska formos måste tre olika ämnen hanteras parallellt; finansiering, utformning och juridik/avtalsformer. De är sammanlänkade och kompliceras av att det saknas lämpliga regelsystem. En iakttagelse är att alla de tre studerade byggemenskaperna har använt flera olika organisations- och upplåtelseformer för att kunna genomföra och förvalta sina projekt. Byggemenskaper har höga transaktionskostnader och förutsätter att de blivande boende kan satsa mycket tid och har egna ekonomiska resurser.

Författarna påkar på behovet av särskilda kompetenser i att lotsa byggemenskaper genom processen och att den offentliga sektorn också kan bidra mer och dessutom underlätta för byggemenskaper. Jämfört med grannländer som Nederländerna, Tyskland och Frankrike är intresset från sektorns olika professionella aktörer lågt. Ett annat problem är kontinuiteten i projekten. Bostäderna säljs på marknaden när de byter ägare (liksom i Sverige) och det kan skapa svårigheter när det gäller att hitta nya köpare som verkligen vill flytta till just en bogemenskap och ta ansvar för att gemenskapen fortlever. Reglerna för sociala bostäder är olika i de tre regionerna, men gör det i samtliga fall svårt att bygga bogemenskaper som innehåller subventionerade lägenheter. I Frankrike finns en särskild lagstiftning som reglerar detta (Loi ALUR).



Community Land Trusts - CLT

I Belgien finns också flera Community Land Trusts. Den första, CLT Bruxelles, etablerades 2010 efter amerikansk förbild och har i sin tur blivit förebild för den fortsatta utvecklingen. Tack vare att en ny bostadslagstiftning antogs i Brysselregionen 2012 blev det möjligt att finansiera det fortsatta arbetet, som inriktades på att få till stånd CLT-projekt i olika delar av Bryssel.

Det första projektet, inte bara i Bryssel utan i hela det europeiska fastlandet, var inflyttningsklart 2015 och sedan dess har CLT Bryssel fått stöd till ytterligare tre projekt.

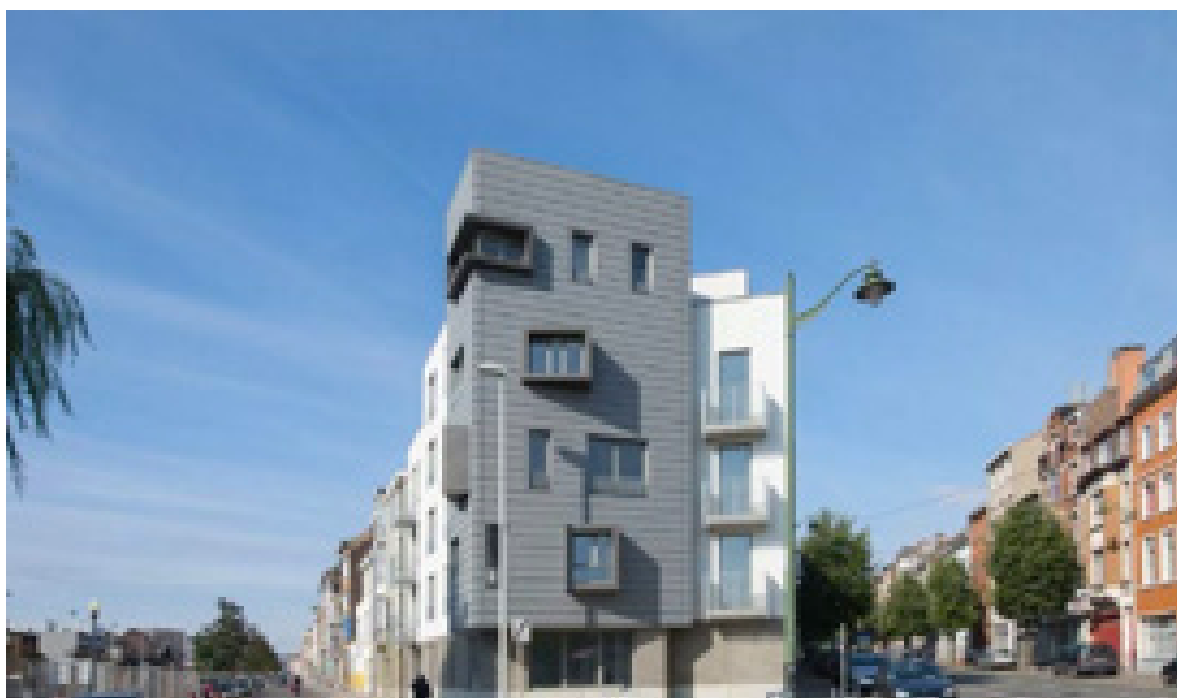
CLT Gent är den första CLT-n i regionen Flandern. CLT Gent har, med stöd av det flamländska bostadsdepartementet, tagit fram en omfattande handbok om att starta en CLT.

Handboken innehåller följande steg:

1. En förstudie av genomförandemöjligheterna
2. Att etablera och utveckla en CLT
3. Utvecklingen av gemenskapen och relationerna till grannskapet
4. Genomförande av en CLT juridiskt och ekonomiskt
5. Förvaltning av en CLT

I skriften diskuteras också myndigheternas roll och finansieringen.

Ett regionalt EU-projekt "The Sustainable Housing for Inclusive and Cohesive Cities (SHICC)" ger 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 policies och lägga grunden för en bred satsning på CLT i de deltagande länderna. Projektet pågår fram till september 2020.



Figur 4 L'écluse, Mariemont. Det första CLT-projektet i Europa utanför de brittiska öarna. Nio lägenheter med inflyttning 2015. Foto Marc Detiffe (SPRB-DRU) från hemsidan cltb.be.

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".

Cohousing Projects – kunskap och tomter

Ett flamländskt projektledningsföretag, Cohousing Projects, investerar i tomter som sedan erbjuds till intresserade startargrupper som vill bilda bogemenskaper. Företaget agerar som projektlots men överlåter åt gruppen att välja arkitekt och säljer marken (som ägarlägenheter med tillhörande samfällighetsförening) så fort medlemmarna i byggruppen fått sina byggnadstillstånd.

Erfarenheterna och startpunkten kommer från cohousing-projektet Vinderhoute med 17 lägenheter och gemensamma lokaler, inflyttat 2012. Frederico Bisshop (till höger), som leder Cohousing Projects och bor i Vinderhoute, har som ambition att arbetssättet ska ligga nära hur vanliga bostadsprojekt genomförs i Belgien för att underlätta genomförandet.

Forskningsläget

Det finns få vetenskapliga studier av cohousing i Belgien. En har redovisats på föregående sida. I en ny masteruppsats konstateras att många aktörer är inblandade när en bogemenskap kommer till. Men dessa intressenter har förvånansvärt få förväntningar på vad bygg- och bogemenskaper kan bidra med till det lokala samhället och samhällsutvecklingen.

Den flamländska studien om nya boendeinitiativ (Brusselmans m fl) innehåller omfattande sammanställningar av gällande regelsystem och lagstiftning. Detsamma gäller handboken för CLTs.



Organisationer och hemsidor

www.habitat-groupe.be/
www.habitat-groupe.be/liste-habitats-alternatifs/

samenhuizen.be/
samenhuizen.be/vlaanderen
 med utvecklingen i Flandern
samenhuizen.be/samenhuizengemeenten-en-steden

cltgent.be CLT Gents hemsida

www.nweurope.eu/projects/project-search/shicc-sustainable-housing-for-inclusive-and-cohesive-cities/#tab-1

Litteratur

Matthieu Lietart, *Le cohabitat. Reconstrusions des villages en ville!* (2012)

Brusselmans, L., Depraetere, A., De Decker, P., Hubeau, B., Ryckewaert, M., Van Damme, W., Van den Broeck, K., Van den Houte, K., Vermeir, D. & Verstraete, J. (2019). *New residential initiatives: the second wave. Analysis of the written survey on social housing innovations with a focus on co-living and community living.* Leuven: Steunpunt Wonen.

Gaëlle De Smet en Wim Rasschaert, *Draaiboek Community Land Trust, CLT Gent* (2019).

Dethier, P., & Halleux, J.-M. (2019). *Habitat groupé et autopromotion collective : quel accompagnement pour favoriser l'auto-organisation ?* Bulletin de la Société Géographique de Liège, 72.

Samenhuizen, *Inventaris woongemeenschappen in Vlaanderen en Brussel*, (2018).

Samenhuizen in beeld -- binnenkijken bij woongemeenschappen in België, *Samenhuizen Vzw* (2019).

Nicolas Vancayzeele, *Cohousing en duurzame steden: Op zoek naar de sociale meerwaarde van cohousing voor buurt en samenleving/ Cohousing in sustainable cities In search of the social added value of cohousing in neighborhoods, mastersuppsats* Brüssel (2017)

