

# Vad kan Sverige lära av andra länder?

## Belgien, Frankrike, England och Nederländerna

Kerstin Kärnekull



# Samenhuizen Academy



HOME

PROGRAMMA

PRAKTISCH

## Samenhuizen Academy

Het aantal cowonen- en cohousingprojecten zit in de lift in Vlaanderen, er staan minstens 40 à 50 projecten in de steigers. Tijd voor een heuse Samenhuizen Academy, om bij te leren van experts en bestaande ervaringen door te geven en uit te wisselen. Denk jij aan cohousing? Of zit je al bij een initiatiefgroep? Wil je als professional leren van ervaringsdeskundigen en experts? Schrijf je in voor de Samenhuizen Academy om de slaagkansen van je project te maximaliseren. Je komt er alles te weten over de technische kant van samenhuizen: juridische structuren, de nodige centen en documenten. Maar ook de menselijke kant van samenhuizen komt aan bod: hoe je het groepsgewijs aanpakt, beslissingen neemt en tot een gedragen project komt.

Voor het schooljaar 2020-2021 werkten we een **nieuw programma** uit.

# Belgien - ett tredelat land (12 miljoner invånare)

- Två vågor 1970 - 1990 och 2010 - framöver
- Bred definition av bygg- och bostadsgemenskaper (liksom i F, E och NL)
- Ägarlägenheter dominerar, flera olika organisations- och upplåtelseformer används i samma projekt (liksom i F, E och NL)
- CLT ett redskap, stött av ny lagstiftning (i Bryssel). Handbok finns.
- Samarbetavtal mellan Samenhuizen och 42 kommuner (som genomför minst tre åtgärder för att främja bygg- och bostadsgemenskaper i kommunen)
- Anställd personal hos Samenhuizen ökar intresset
- Professionella projektutvecklare växer fram
- *Problem när bostäder byter ägare*
- *Svårt att integrera social housing i projekten*

# Collectivités et habitat participatif

Une nouvelle manière d'engager la transition sur nos territoires

28 opérations pionnières en habitat participatif en France



Outre les 15 logements en participatif, l'opération comporte 45 logements en accession sociale et 40 en locatif social. Deux niveaux d'espaces partagés sont définis : l'un pour le collectif et l'autre pour l'ensemble des occupants de la résidence.

60

CONCOURS AMÉNAGEUR

Nantes Métropole  
Nantes

## Les Ruches

### Deux échelles d'espaces partagés

Dans le ZAC de la Prairie-au-Duc, créée par la ville de Nantes dans le cadre de son programme de réhabilitation de la résidence des Ruches fin 2019, l'association participative Les Ruches a été créée par la ville de Nantes et des habitants. Elle a pour mission de conduire des ateliers participatifs avec les autres résidents sur l'usage des parties communes, avance un membre du groupe.

Dans la première catégorie se trouvent une salle commune, une chambre d'amis et une buanderie. Dans la seconde, une salle, un atelier de bricolage, une terrasse et un cœur d'îlot. Le règlement de copropriété est en cours d'élaboration et une association indépendante vouée à la gestion de ces lieux en cours de création. « Nous espérons pouvoir conduire des ateliers participatifs avec les autres résidents sur l'usage des parties communes », avance un membre du groupe.

En revanche, du fait de cette complémentarité entre Les Ruches et le reste des logements, les membres du collectif n'ont pas pu choisir la forme et les matériaux du bâtiment, mais seulement leurs propres espaces. En attendant de pouvoir y entrer, ils ont décidé d'investir le chantier, y réalisant des accrochages de portraits de travailleurs, en textes en images.

### Une complémentarité entre le participatif et les autres logements



Projet né en 2011, livraison prévue au dernier trimestre 2019

Initiative →  
Concours de la Samoa

Modèle →  
Accession sociale

Forme Juridique →  
Copropriété + ASL à l'échelle des 15 logements

Maîtrise d'ouvrage →  
MFLA-GHT (participatif et abordables) + SNI (locatif social)

Maîtrise d'œuvre →  
Tectone + Tact

Programme →  
15 logements du T3 au T6, de 40m<sup>2</sup> à 110m<sup>2</sup>. Surface de la parcelle dédiée à l'opération : 2409 m<sup>2</sup>; surface habitable des 15 logements participatifs : 1136 m<sup>2</sup> dont 82 m<sup>2</sup> d'espaces partagés + 85 m<sup>2</sup> partagés à l'échelle de l'opération

Structure →  
Structure béton  
Certification environnementale →  
RT 2012 - 20%

Prix de revient →  
Prix de revient des soixante logements en PSLA, dont les 15 participatifs : 9,3 M€ HT.  
Prix de sortie :  
2490 € TTC/m<sup>2</sup> SHAB

Contact habitants →  
nicaretailleau@free.fr

Contact collectivité →  
habitat.participatif@nantesmetropole.fr

61

ACCESSION SOCIALE

# Frankrike (65 miljoner invånare)

- Intresset ökar i början av 2000-talet
- Forskningsstöd till kartläggning av tidigare grupprojeckt 1970-1995
- Organisationer börjar sitt samarbete
- Kommunnätverket 2010 - skrift om 28 pionjärprojekt
- Vitbok 2011 från tredje sektorn
- 2013 samarbetsorganisation för att påverka ny lagstiftning - Mouvement/Rörelsen
- Öppna dörrar i kollektivhusen sedan 2013
- Loi ALUR 2014 med boendekooperativ och byggemenskaper samt samarbete HLM
- Otoliga upplåtelse- och samarbetsformer
- CLT - SHICC utvecklingsarbete kring CLT
- Fortsatt nätverksbyggande, samarbete med departementet
- *Muskler finns i det franska samhället*

RICS Social  
Impact Awards  
2020



Residential

**WINNER**

Marmalade Lane

Nominated by: TOWN



# England (56 miljoner invånare)

- Sedan slutet av 1900-tal exploderar alternativen och grupper som driver lokala frågor- bogemenskaper, CLTs, Self Build, Self Management...
- Samarbete i "the Mutual Alliance" för att diskutera hur boendet kan utvecklas i stället för bostadsköerna
- Resultatet gemensam plan kring att främja självbyggeri 2011
- Lag om självbyggeri (individuellt och i grupp) 2016.
- The right to build register
- Right to build task-force 2017
- Hemsidor, processbeskrivningar, handledningar
- Blandade upplåtelseformer i cohousing (som oftast innebär ambitiösa och förebildliga projekt, många prisbelönade för arkitektur, miljö, sociala insatser)
- Community Housing Fund 2017 totalt 223 miljoner pund för att stödja lokala gruppinitiativ (motsvarar 2,5 miljarder kr).
- *Pengarna slut?*

# Samverkan ger resultat - läget 2020

1. **Startbidrag** för grupper till professionell hjälp och 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 och bidra till kommunala mark- och planeringspolicyer som stöder lokalt initierade projekt.
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 och 3) främjarhubbarna.
5. **Kampanjen Housing Diversification** tillsammans med organisationen för lokala byggföretag - för självbyggda bostäder och community led projects - med löften att kunna bygga ytterligare 1/3 fler nya bostäder utöver vad marknaden klarar av.





# Housing Diversification

The National CLT Network has joined a...  
diversification to government and the n...  
five years.

The group -- called Housing Diversificat...  
UK Cohousing Network and the Nationa...

The government's housing ambitions ca...

Diversification is calling on Government to deliver on its commitment to support a much wider range of routes to housing development and to boost the number of small-to-medium (SME) housebuilders who deliver them.

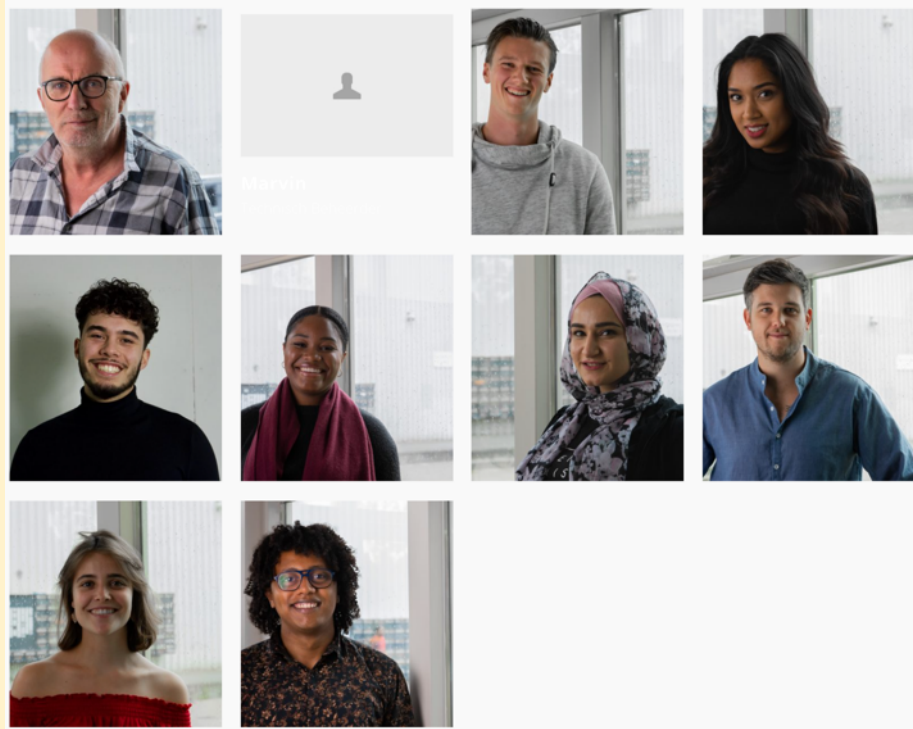
1. The establishment of a **high-level Housing Diversification Taskforce**, with a range of items set out for consideration.
2. Commitment to a **five-year renewal of the Community Housing Fund** as part of the Comprehensive Spending Review.
3. The creation of a **robust and statutory system of reporting on diversification as part of Government housing statistics**, including on the NPPF requirement for 10% of homes to be delivered on small sites (one hectare or less).

# Startblok Amsterdam

En bo- och förvaltningsgemenskap med ungdomar.

Varannan holländare, varannan flykting med uppehållstillstånd.

10 % är aktiva i självförvaltningen.



# Nederländerna (17 miljoner invånare)

- Hela bostadspolitiken stöptes om kring 1995.
- Zelf Bouw/CPO diskuteras redan före 2000 - politiskt engagemang i mer än 20 år!
- Mensen Wensen Wonen 2000 - mot ökad valfrihet
- Försöksverksamhet - "På vägen mellan idé och inflyttning står institutionerna".
- Departementet vädjar!
- Nystart på 2010-talet.
- Departement, kommunförbund och politiker driver på - Task Force för Zelf Bouw med kunniga experter, utbildning och stöd för kommuner
- Vad kan Nederländerna lära av Englands Building register? Försöksverksamhet pågår!
- Fortsatt lärande genom FoU. Hindren på 2020-talet? *Finansiering, samarbetet med kommunerna, samarbetet inom bygg- och startargrupper*
- *Samarbete inom "den tredje sektorn"?*

# Fyra rapporter från Belgien, Frankrike, England, Nederländerna - försök till sammanfattning

- Organisering och samarbete inom **den tredje sektorn/den ömsesidiga sektorn**
- Många **bygg- och startargrupper** som behöver mötas av **respekt** från de professionella
- **Stödjande infrastruktur** i form av lagstiftning, finansiering, kommunalt engagemang, information och utbildning

Förändringarna tar **tid** och kräver **resurser** samt **stor uthållighet**  
men ger också **resultat!**

