Bilda byggemenskap

Hur kommer man igång?

FÖRENINGEN FÖR
BYGGEMENSKAPER

VAD ÄR EN BYGGEMENSKAP?

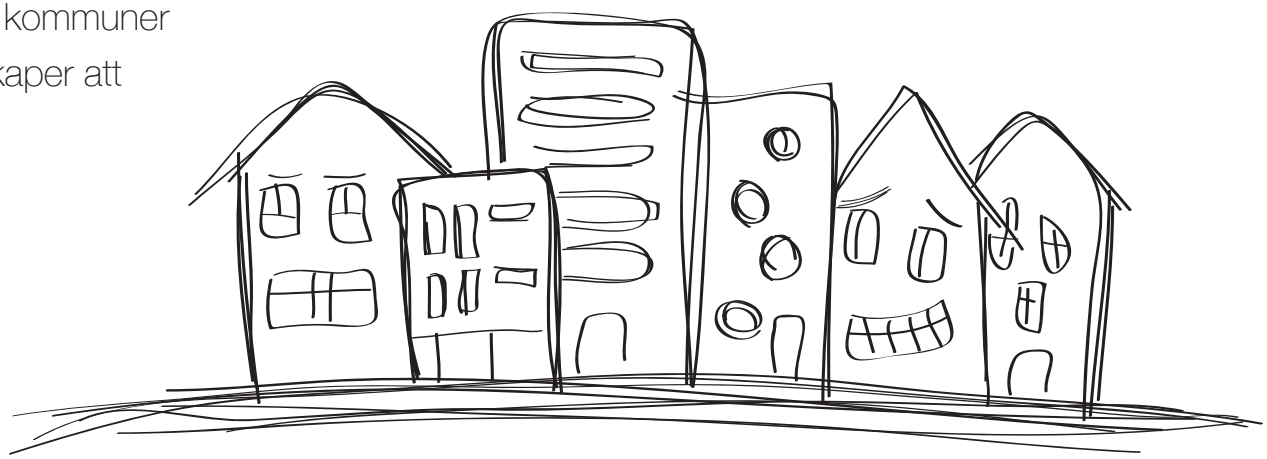
En Byggemenskap är en grupp människor som i egen regi och utifrån sina egna ambitioner tillsammans planerar, låter bygga och använder en byggnad, exempelvis ett flerbostadshus.

Byggemenskaper vänder därigenom på den traditionella rollfördelningen i byggprocessen och gör demokratiska sammanslutningar till byggherrar. Det innebär en ny typ av beställarroll och för individerna en större frihet att få ett boende anpassat efter de egna villkoren och behoven.

Idag har allt fler i Sverige fått upp ögonen för detta sätt att bli byggherrar tillsammans och många kommuner arbetar för att iunderlättar för byggemenskaper att etalblera sig på allvar i byggandet.

Men hur gör man? Och var börjar man egentligen?

Föreningen för Byggemenskaper är till för att hjälpa byggemenskaper att komma igång och genomföra sina projekt. I den här foldern tipsar vi om hur de tio första stegen i processen kan se ut, från första idén till ett påbörjat byggprojeklt.



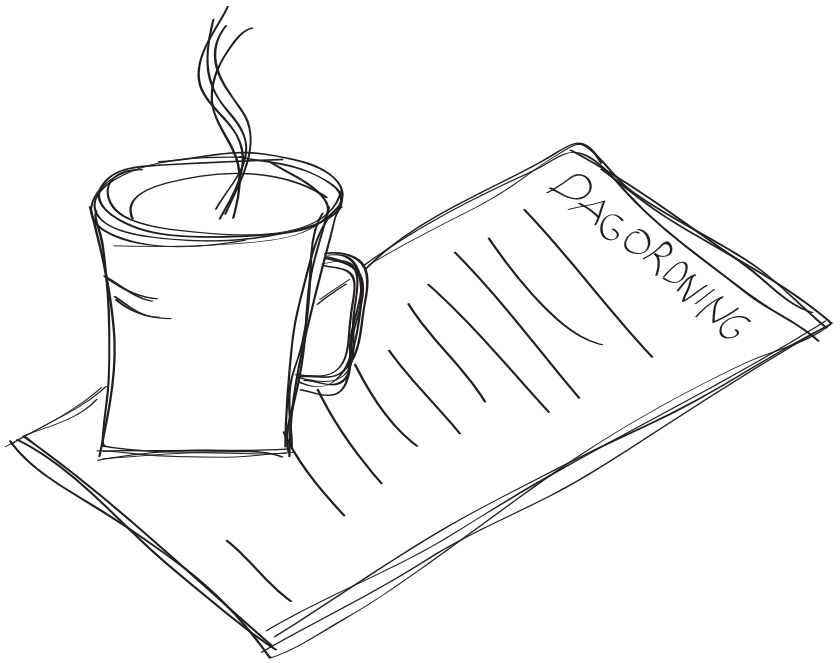
INTE SÅ SVÅRT SOM MAN KAN TRO

Att starta en byggemenskap är egentligen precis som att starta vilken förening som helst! Och på ett sätt är det rentav betydligt enklare än många föreningar eftersom man i byggemenskapen har ett så tydligt mål arbeta mot: att få ett hus byggt tillsammans.

Den som har varit aktiv i en förening någon gång har alla förutsättningar för att kunna genomföra en byggemenskap på ett lyckat sätt.

I likhet med allt föreningsarbete är kärnan i en byggemenskapsprocess social och organisatorisk. Det gäller att 1) se till att ha kul, 2) komma överens , 3) ha en ordentlig planering och 4) tydliga organisatoriska strukturer.

Har man bara de bitarna med sig kan man lära sig resten på vägen.



1 BÖRJA I LITEN SKALA.

STEG ETT ÄR ATT BILDA EN GRUPP.

Detta kan ske mellan ett par vänner, bekanta, släktingar, yrkeskollegor eller vad som helst. Två personer kan räcka. Håll det enkelt till att börja med! Träffas och prata och fika och bolla tankar och se om ni har samma sak i huvudet.

Överväg vad det är ni är påväg att ge er in på. En byggemenskap är inte en “genväg” till en bostad. Det är ett äventyr, en vindlande kunskapsresa och en intensiv, krävande och stundtals jobbig social upplevelse. Det är både att umgås med andra, att utmana sig själv och att lära sig nya saker och utvecklas på vägen.

Ni är nu det första fröet till den blivande byggemenskapen!

TIPS: Det behöver inte vara så formellt i detta stadiet, men om ni inte har några erfarenheter av tidigare föreningsarbete är det en bra idé att plocka in någon som har det eller att läsa på om föreningsrutiner, för det kommer ni garanterat att behöva framöver!

2 SKRIV NER ERA IDÉER.

SKRIV NER ERA GRUNDIDÉER OCH VIKTIGASTE VÄRDEN TILL EN GEMENSAM ”PLATTFORM”.

Ni måste börja med att enas om några grundläggande utgångspunkter redan nu eftersom det annars kan komma att visa sig senare att ni har helt olika mål.

Ju tydligare ni som tar initiativ till byggemenskapen kan formulera era gemensamma idéer i ett tidigt skede, desto bättre kommer det vara för den fortsatta processen. Byggemenskaper är idéburna, det är därför viktigt att kunna formulera de idéer som driver byggemenskapen för alla som kan vara intresserade.

Genom att göra detta kommer ni ha oerhört mycket tillbaka senare genom att ni undviker att få in deltagare som har helt andra idéer och andra mål och istället mycket lättare får kontakt med andra som delar era idéer.

Frågor som kan vara centrala att resonera kring här är exempelvis:

1. Spelar det roll för er var i staden ni bygger?
2. Vilka värderingar om hur man ska leva är gemensamma och centrala?
3. Hur ser ni på uppdelning i gemensamma ytor och privata?
4. Upplåtelseformer och priser?
5. Vilka tidsramar kan ni tänka er för processen?
6. Storlek – hur stor vill ni att byggemenskapen ska vara?
7. Vill ni kalla er för någonting? Ett namn som beskriver er idé.

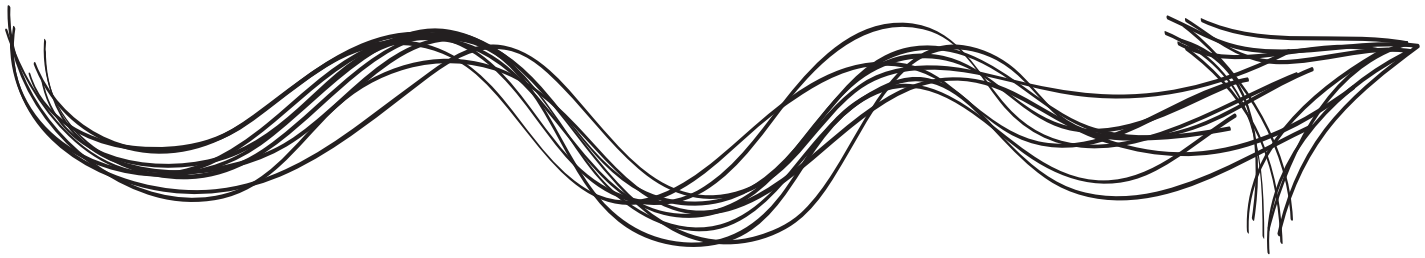
3 RITA UPP ER PROCESS.

GÖR EN TIDSPLAN FÖR HUR LÅNG TID BYGGEMENSKAPESPROCESSEN SKA TA.

När vill ni vara i mål? Hur länge är ni beredda att vänta? När vill ni att spaden ska sättas i marken och huset ska börja byggas? Hur länge vill ni planera och förbereda?

Försök att så långt som möjligt få ner allt ni vet och kan förutsäga eller gissa kommer hända på papper och rita upp hela processen framför er för att själva få en bild av er resa och för att få en **gemensam** bild.

Ibland kan man redan nu ta kontakt med kommunen och höra sig för om det finns några planer där det finns mark förberedd för byggemenskaper. En typisk byggemenskap kan ta allt från 2-5 år, beroende på förutsättningar i kommunen och beroende på hur ”kräsna” ni är.



4 BJUD IN FLER.

INFORMERA OM ER EXISTENS, BJUD IN FLER.

När ni har skapat er en gemensam idé om inriktning och om tidsplan kan ni börja informera andra om er existens.

Välj de kanaler och verktyg som pasar er bäst. Starta en blogg eller en hemsida, bilda en facebookgrupp, använd föreningen för byggemenskapers hemsida eller lokalgrupp om en sådan finns, kontakta tidningen eller sätt in en annons i bostadsbilagan.

Bjud med er gemensamma idéplattform som grund in till ett informationsmöte och därefter till ett formellt bildande av byggemenskapen. Låna en lokal på ett bilbliotek, hos ett studieförbund eller en skola, eller träffas hemma hos någon.

Informationsmötet och det konstituerande mötet kan ske vid ett och samma tillfälle möte men ännu bättre är om de kan delas upp på två tillfällen.

5 BILDA BYGGEMENSKAPEN.

FÖRBERED DET KONSTITUERANDE MÖTET.

Det är den grupp som bjuder in till det konstituerande mötet som måste förbereda detsamma. Ordentligt förberedda möten är avgörande för bra resultat på mötena och en positiv stämning i gruppen.

Inför det konstituerande mötet har ni en del arbete att göra. Bland annat ska ni ta fram ett förslag till stadgar och se till att presentera era idéer för byggemenskapen väl för de närvarande. Stadgar finns att få tag på i standardformat för både bostadsrättsföreningar och ideella föreningar, ladda ner från nätet och anpassa texten efter era förhållanden.

Er byggemenskap kan drivas som en ekonomisk förening, en ideell förening eller som ett kooperativ, det finns många olika upplägg. Fundera på vilket som passar er bäst.

Ha en ordentlig mötesteknik vid det konstituerande mötet och följ en dagordning. Utse en mötesordförande, en sekreterare, och för ett ordentliga protokoll, det är ni skyldiga att göra.

Ni bör vid mötet formellt anta stadgar och den gemensamma plattformen och ni måste även formellt välja en styrelse. Vid det här mötet måste det gå att bli medlem i Byggemenskapen. Endast medlemmar har rösträtt vid mötet.

TIPS: Ni ta hjälp av föreningen för Byggemenskaper för att organisera upp mötestekniken..

6 KUNSKAPSRESAN BÖRJAR.

NU BÖRJAR DEN GEMENSAMMA KUNSKAPSRESAN!

Beroende på vad ni har sagt i er tidsplan kan den kommande delen av arbetet nu få ta längre eller kortare tid och vara mer eller mindre djupgående.

Håll i minnet att detta är en social och intellektuell process. Ni bör därför både ordna sociala aktiviteter och utbilda er och läsa på om byggprocessen.

Ordna föreläsningar med inbjudna föreläsare, arkitekter, byggare, tjänstemän... Åk på studieresor tillsammans. Se varje steg ni passerar som en del av möjligheten att lära er nya saker genom projektet.

Ta den här tiden för att skaffa er mer kunskaper om byggande, planering, ekonomi med mera. Antingen kan ni organisera detta själva eller ta hjälp av arkitekter eller professionella processledare. Ännu så länge finns det inte så många sådana med inriktning på att hjälpa Byggemenskaper och grupper av privatpersoner i Sverige, men de blir fler och fler. Det kan vara tryggt att ha någon att ”hålla i handen” - men det innebär också att ni kommer bli tvungna att finansiera det.

SKAFFA EN EKONOMI.

HUR OCH NÄR AVGIFTER FÅR TAS UT SKA BESTÄMMAS I STADGARNA

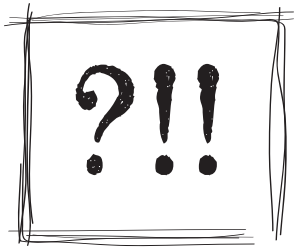
Från och med att ni konstituerat byggemenskapen behöver ni börja bygga upp en gemensam ekonomi i föreningen eftersom ni kommer att möta en del kostnader framöver. Det kan handla både om kommunens planprocess och om konsulter som ni behöver anlita och om andra omkostnader för er gemensamma kunskapsresa.

Ni kan redan i den grundläggande idéplattformen ha formulerat hur ni ser på detta. Hur mycket ska den här fasen få kosta? Försök hålla nere kostnader, allt som kostar pengar är källor till konflikter!

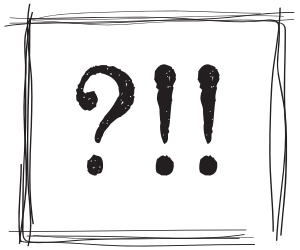
Ni kommer ännu så länge behöva ta från era löpande inkomster eftersom ni inte ännu har fått några byggnadskreditiv .

Ekonomin kan byggas upp genom att alla betalar en engångsavgift eller genom att ni betalar en månadsavgift. Ska denna vara lika för alla eller ska den vara inkomstrelaterad? Hur ni fastställer avgifter är en sådan sak som ni tydligt måste reglera i stadgarna. Kom ihåg att deltagarna i byggemenskapen kommer ha väldigt olika förutsättningar att betala avgifter!

En löpande avgift kan vara ett sätt att säkerställa att deltagarna i byggemenskapen menar allvar, men det kan också vara en stor börda för enskilda medlemmar!.Det är också viktigt att alla deltagare kan överblicka hur mycket de totalt kan behöva betala under resans gång. Ska man få tillbaka någon del av insatsen om man av ett eller annat skäl måste hoppa av senare?



TIPS: Projekterings- och konsultkostnaderna kan vara ungefär desamma oavsett om ni är 5 eller 30 personer, så fler deltagare gör att det kan vara lättare att klara ekonomin, allt annat konstant.



OM TURORDNINGAR:

Vad händer om det är fler som vill vara med i en byggemenskap än vad det finns plats i blivande huset? Ni kanske blir tvungna att någon gång under vägen organisera en urvalsprocess. Det finns flera sätt att göra detta på:

1. Börja med att sätta en gräns redan innan konstituerande mötet och ta in medlemmar enligt turordningsprincipen, upprätta en kö för intresserade som kan inträda om någon hoppar av.

2. Om ni är tillräckligt många för att genomföra två byggemenskaper kan ni dela upp er i två grupper om ni blivit för många. En sådan delning kan kanske ändå falla sig naturligt en bit in i processen.

3. Har ni tagit in fler i byggemenskapen än det finns platser i huset kan ni även senare i processen tillämpa en turordning baserat på kötid om ni bara tydligt reglerat detta i stadgarna.

8 LÄGET, LÄGET, LÄGET.

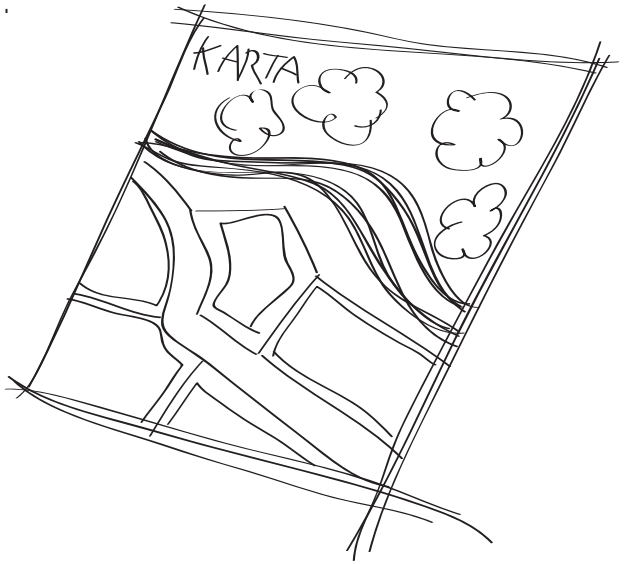
INNAN NI GÅR IN I EN DJUPARE GESTALTNING AV ER BLIVANDE BYGGNAD ÄR DET DAGS ATT SKAFFA EN BIT LAND.

Ni behöver inte köpa marken ännu, bara tillförsäkra er om att ni *får* köpa den när ni är redo. Platsen är viktigare än man kan tro för vilken form en byggnad får.

Ni kanske redan har inlett en diskussion med kommunen om en plats på redan detaljplanelagd mark - detta är det bästa sättet att korta processen. Ni kan även komma överens med er kommun om att få en markanvisning till mark som ni därmed kan påbörja att rita för med ”ensamrätt”.

Det bästa sättet att få mark är helt enkelt ta kontakt med den förvaltning som har hand om marktilldelning och exploateringar och presentera er och vad ni vill göra.I grund och botten är nästan alla kommuner positivt inställda till byggemenskaper.

Ett annat alternativ är att kontakta privata markägare. Men är det inte mark som redan är planlagd för bostäder kan ni då räkna med att ni står inför en mer tidsödande planprocess där ni får bära hela plankostnaden.



9 UTREDNINGARNAS TID.

RULLA UT ALLA RÖDA TRÅDAR.

Från den här punkten kommer ni ha flera spår som löper parallellt och byggemenskapen kommer nu att uppta allt mer av er tid fram till dess att ni är färdiga med den här delen av ert liv och kan flytta in. Räkna med att det blir mindre tid över för annat under några månader eller något år framåt.

Ni behöver bland annat utreda:

1. Finansiering (kopplat till ägande- och upplåtelseformer ställs olika krav och finns olika möjligheter)

2. Vilka arkitekter ni vill använda er av, vilka insipirationskällor ni sneglar på, ytfördelning mm.

3. Hur idéplattformen ska omsättas i konkreta lösningar - nödvändiga prioriteringar.

För var och en av de här frågorna måste ni både gå på djupet och stämma av och komma överens med varandra inom byggemenskapen . Återigen gäller att ni mycket väl kan göra allt själva eller ta hjälp av en professionell aktör som kan hjälpa er genomföra utredningarna.

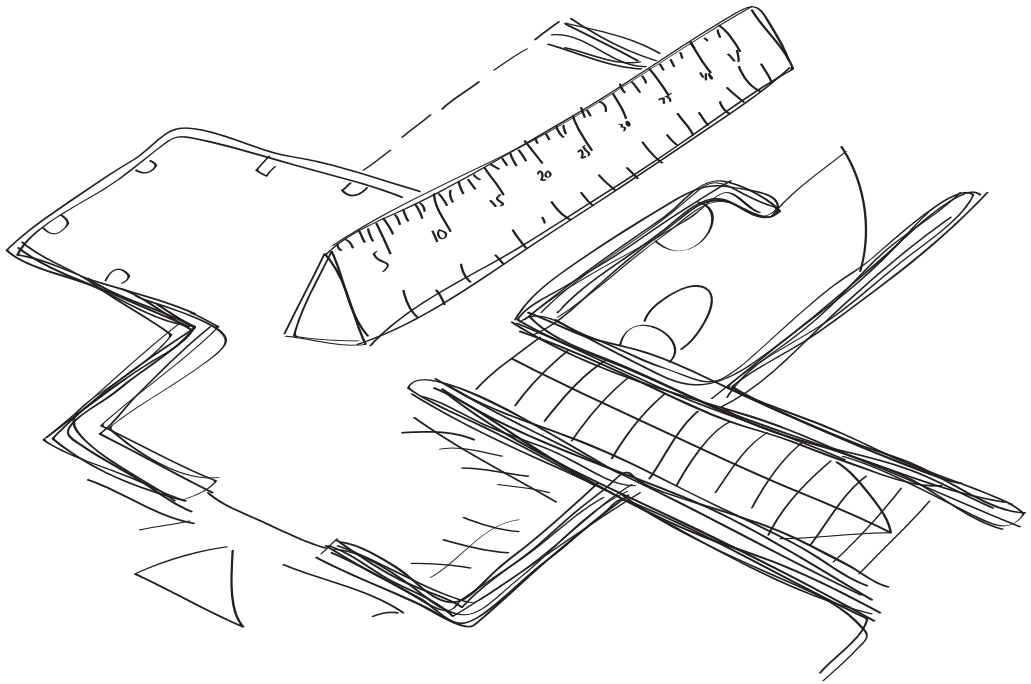
10 GESTALTA OCH UPPHANDLA.

NU BÖRJAR DET NÄRMA SIG ETT HUS.

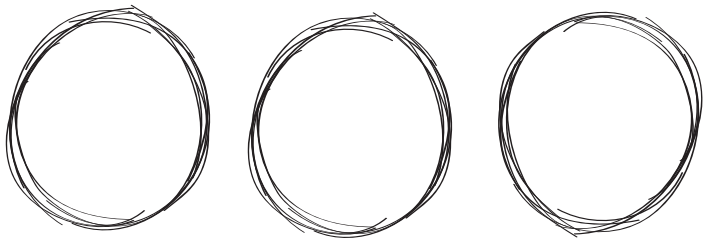
Gestaltningen av själva byggnaden är en fråga om att hitta en balans mellan era egna önskemål och andras önskemål, mellan drömmar och ekonomiska förutsättningar, mellan rationalitet och romantik.

En duktig arkitekt kan leda den här processen t ex genom tematiska workshops där olika frågeställningar behandlas av hela gruppen och därefter omsätts i designförslag av arkitekten som ni vid nästa möte kan kritisera eller enas kring.

När ni har en färdig gestaltning för huset uppdrar ni till er arkitekt att ta fram ett **förfrågningsunderlag** som går ut till byggare. I samband med detta kommer ni även bestämma entreprenadform och en mängd andra frågor som arkitekten kan hjälpa tillmed.



OCH SEN DÅ?



SEN SKA BARA HUSET BYGGAS KLART.

OCH EN MASSA ANNAT SKA HÄNDA, SOM VI INTE TAR UPP JUST HÄR.

Vid det laget är ni rutinerade. Se bara till att dokumentera allt ni gör. Samla på er erfarenheter och tänk på att andra kommer ha nytta av att se hur ni gjorde. Även det som går snett. En del kommer gå snett. Ge inte upp då. Resultatet gör det värt mödan. Håll kontakt med Föreningen för Byggemenskaper och med andra grupperingar så blir också motgångarna meningsfulla. Lycka till - ni skapar framtidens boenden!

FÖRENINGEN FÖR
BYGGEMENSKAPER

Föreningen för Byggemenskaper samlar, utvecklar
och förmedlar kunskap om byggemenskaper
och utgör en gemensam plattform för alla
som har intresse för byggemenskapens idé.

WWW.BYGGEMENSKAP.SE