

Et finansielt løft for fællesskabsbaserede boformer – anbefalinger til banker og investorer

Anbefalingerne er udviklet gennem projektet '*Spektakulære Fællesskaber – Spektakulære Løsninger*', som er støttet af foreningen Realdania og implementeret af Landsforeningen for Økosamfund repræsenteret ved Dicte Frost og Camilla Nielsen-Englyst.

Projektet har analyseret juridiske og finansielle modeller fra andre europæiske lande og vurderet deres relevans i en dansk kontekst. Arbejdet er blevet kvalificeret i samarbejde med Helena Reumert Gjerding fra Kontra Advokater samt gennem dialog med interesseorganisationer, forskere og andre centrale aktører på området.

Fokus har været primært på de selvgroede grupper med en ikke-spekulativ tilgang. Mange af anbefalingerne kan dog anvendes mere bredt.

Læs mere om projektet her: <https://okosamfund.dk/spektakulaere-faellesskaber>

Fællesskabsbaserede boformer (FBB)

Begrebet FBB dækker over den del af boligsektoren, der er styret og ejet demokratisk af beboerne selv. Begrebet indeholder bl.a. bofællesskaber, økosamfund, andelsboligforeninger og selvejende kollektiver. Disse boformer er et vigtigt supplement til både det private og det almene boligmarked, idet de kan bidrage til øget boligdiversitet, styrkede lokale fællesskaber samt udgøre langsigtede og stabile boformer.

Et voksende bolig- og investeringssegment

I en tid præget af stigende boligpriser, voksende ensomhed og et akut behov for mere bæredygtige og sociale boligløsninger søger stadig flere mennesker nye måder at organisere bolig og hverdagsliv på. Interessen for fællesskabsbaserede boformer vokser på tværs af generationer, blandt unge, børnefamilier, enlige og seniorer, og peger på et nyt og voksende boligsegment med betydeligt samfundsmæssigt potentiale.

Finansieringsgab i de tidlige faser

På trods af den stigende efterspørgsel realiseres kun en mindre del af projekterne - i praksis lykkes det kun omkring 1 ud af 10 opstartsgrupper at nå fra idé til etableret bolig.

Barrieren er sjældent mangel på visioner, organiseringskraft eller behov, men derimod et finansielt system, som fortsat er indrettet til standardiserede ejer-, leje- og developer-drevne modeller. Fællesskabsbaserede boligprojekter falder ofte mellem eksisterende kategorier og møder derfor et finansieringsgab, særligt i de tidlige udviklingsfaser, hvor projekterne er for modne til frivillig drift, men endnu ikke passer ind i traditionel kreditvurdering.

Dette gab opstår særligt i overgangen fra idé til realisering i spændet mellem opstart, etablering og drift, hvor der mangler redskaber til startkapital, garantier, mellemfinansiering

og risikodeling. Resultatet er, at mange projekter aldrig når fra organiseret efterspørgsel til realiseret bolig.

Erfaringer fra Danmark og andre europæiske lande viser imidlertid, at relativt enkle finansielle greb kan gøre en afgørende forskel i disse barriereramte faser. Når risikoen fordeles bedre, og kreditvurderingen tilpasses projekternes reelle organisering og stabilitet, kan fællesskabsbaserede boformer udvikle sig til et robust og langsigtet investeringsområde med både økonomisk, social og samfundsmæssig værdi.

Danske analyser peger samtidig på, at boliger i bofællesskaber ofte har høj stabilitet, lav fraflytningsrate og en stærk betalingskultur, hvilket understøtter segmentets investeringsmæssige robusthed.

Et nyt investeringsområde for finanssektoren

Det ligger også i forlængelse af de europæiske ambitioner i EU's Affordable Housing Plan, hvor ikke-spekulative og fællesskabsorienterede boligmodeller fremhæves som en vigtig del af fremtidens boligmarked.

Flere af de tidlige finansieringsbarrierer kan desuden reduceres gennem samspil mellem banker, fonde og øvrige kapitalaktører, eksempelvis via garantiordninger, startkapital eller investeringsfonde. Disse muligheder er udfoldet nærmere i det parallelle notat med anbefalinger til fonde.

Timingen er gunstig: stigende efterspørgsel, politisk momentum og dokumenteret lav spekulativ risiko gør dette til et oplagt tidspunkt for finanssektoren at udvikle solide og skalerbare produkter på området.

Et oplæg til nye finansielle redskaber

Dette notat er rettet mod banker, investorer og andre finansielle aktører, som har mulighed for at udvikle de redskaber, partnerskaber og investeringsrammer, der kan lukke de uhensigtsmæssige finansieringsgab. Formålet er at pege på konkrete tiltag, hvor finanssektoren kan bidrage til at modne fællesskabsbaserede boformer som et legitimt og skalerbart investeringssegment og dermed gøre vejen fra fællesskabets idé til realiseret bolig væsentligt kortere.

Case: Storkollektivet 'Sandagergaard'

8 mennesker, primært unge akademikere fra København (27–33 år), fandt i november 2025 deres drømmebolig til et selvejet, ikke-spekulativt storkollektiv: en gård uden for Køge til 7,2 mio. kr.

Gruppen havde brugt 2,5 år på at udvikle konceptet og var i løbende dialog med Bank 1, som indledningsvist var positiv og havde hjulpet med at etablere en forening. Da det konkrete køb blev aktuelt, blev de imidlertid mødt af en ny rådgiver uden erfaring med fællesskabsbaserede boformer. Forløbet blev præget af uklarhed og modstridende meldinger om både kreditkrav og om sagen hørte til privat- eller erhvervsafdelingen.

Efter tre måneders dialog kunne banken kun tilbyde finansiering på 40–50% af ejendomsværdien, mod solidarisk hæftelse og krav om, at gruppen selv stillede resten som egenkapital. Private lån fra familie og netværk blev frarådet, og alle kommende beboere

skulle individuelt kreditgodkendes. Dette stod i skarp kontrast til et lignende projekt i samme bank, som kort forinden havde opnået væsentligt bedre vilkår.

I december 2025 kontaktede gruppen derfor Bank 2, hvor de fra start blev koblet til en rådgiver med 15 års erfaring i fællesskabsbaserede boformer. Processen var klar, hurtig og forudsigelig, og tre måneder senere blev projektet godkendt med et lån på 4,4 mio. kr., mens resten blev finansieret af gruppen selv.

Læring: Adgang til finansiering afhænger i dag i høj grad af den enkelte bankrådgivers erfaring frem for projektets reelle kvalitet og risikoprofil. Det gør processen uforudsigelig, personafhængig og til en strukturel barriere for fællesskabsbaserede boformer. Det peger på et tydeligt behov for intern vidensopbygning, fælles kreditprincipper og standardiserede finansielle produkter, så adgang til lån ikke afhænger af tilfældig specialistviden hos den enkelte rådgiver. Casen illustrerer et bredere systemisk problem i sektoren: Finansiering afhænger ofte af individuel specialistviden frem for institutionel praksis.

Med afsæt i denne systemiske udfordring peger notatet på fire strategiske greb, der kan professionalisere bankernes tilgang til FBB'er og gøre finansieringen mere forudsigelig, skalerbar og mindre personafhængig. Nedenfor følger fire konkrete første skridt, som banker og investorer kan tage allerede nu for at omsætte dette potentiale til praksis.

Konkrete anbefalinger

- Udvikl finansielle hyldevarer til fællesskabsbaserede boligprojekter
- Anerkend FBB'er som et selvstændigt udlåns- og investeringssegment med diversificeret risiko
- Etabler fælles data og dokumentation for risiko
- Styrk samarbejdet mellem finansielle aktører og civilsamfund om modning af projekter

ANBEFALING 1: Udvikl nye finansielle "hyldevarer" – gør finansiering af FBB'er til et standardiseret produkt

I dag afhænger finansiering af bofællesskaber ofte af en enkelt engageret bankrådgiver. Det gør adgangen til finansiering alt for tilfældig, personafhængig og vanskelig at skalere.

Banker bør derfor udvikle standardiserede finansielle produkter målrettet FBB'er, så finansieringen i højere grad baseres på en gennemprøvet model frem for individuel specialistviden. Det kan eksempelvis omfatte byggelån, mellemfinansiering, lån til fælles faciliteter samt strukturerede produkter, hvor risiko deles med fonde eller andre kapitalaktører gennem garantiordninger eller samfinansiering.

Et vigtigt element i at udvikle nye 'hyldevarer' er at **anerkende FBB'er** som en legitim boligudviklingsmodel inden for en voksende niche i boligsektoren. I mange FBB'er flytter beboere løbende ind og ud, uden at det ændrer projektets økonomiske bæreevne. Kreditmodellen bør derfor tage udgangspunkt i den juridiske konstruktion, governance-modellen samt projektets samlede cashflow og langsigtede driftsøkonomi - ikke i de enkelte beboeres personlige relationer eller solidariske hæftelse. For denne type projekter er det konstruktionen, der skal være kreditværdig, ikke individet.

En væsentlig barriere i dag er, at mange rådgivere kun sjældent møder denne type projekter. Det skaber usikkerhed i kreditvurderingen og kan gøre beslutningsprocessen unødigt kompleks. Banker kan derfor med fordel etablere interne kompetenceenheder eller specialister med særlig viden om FBB'er.

Disse enheder kan samle erfaringer fra tidligere sager, udvikle interne kreditprincipper, standardiserede risikovurderingsværktøjer og vejledninger til både rådgivere og kunder. Et oplagt første skridt er at udvikle 1-2 pilotprodukter i samarbejde med udvalgte opstartsgrupper og relevante fonde, så kreditmodellerne kan testes, dokumenteres og efterfølgende skaleres internt i banken.

Udviklingen af finansielle hyldevarer bør ske i tæt samarbejde med interesseorganisationer og rådgivernetværk på området, så produkterne afspejler målgruppens faktiske behov og de typiske udviklingsforløb fra opstart til drift.

Projektets gennemgang af danske bankers hjemmesider viser, at andelsboligforeninger ofte fremstår som en velkendt standardkategori, mens FBB'er kun sjældent nævnes eksplicit. Anbefalingen er derfor, at FBB'er opnår en tilsvarende status som et genkendeligt og legitimt produktområde i bankernes rådgivning, kommunikation og kreditstruktur.

Det vil styrke forventningsafstemningen mellem banker og opstartsgrupper, reducere antallet af umodne henvendelser og gøre kreditprocessen hurtigere, mere gennemsigtig og mindre ressourcekrævende for begge parter.

“Vi skal skabe en ny hyldevare for bofællesskaber.”
– *Lars Pehrson, tidligere direktør i Merkur Andelskasse*

ANBEFALING 2: Anerkend FBB'er som et selvstændigt udlåns- og investeringssegment – se FBB'er som diversificeret og ikke koncentreret risiko

Fællesskabsbaserede boligprojekter vurderes i dag ofte som højrisiko i bankernes kreditmodeller. En væsentlig årsag er, at projekterne ikke passer ind i de eksisterende standardkategorier for boligfinansiering, som typisk er udviklet til individuelle ejerboliger, traditionelle udlejningsejendomme eller almene boligformer. Når et projekt falder uden for disse kategorier, udløser det ofte en mere forsigtig risikovurdering – ikke nødvendigvis fordi

den faktiske økonomiske bæredygtighed er svagere, men fordi segmentet er underbelyst i bankernes eksisterende modeller.

Særligt projekterings-, bygge- og transformationsfasen kan være udfordrende, fordi mange af de mere komplekse FBB'er udvikles gennem renovering, ombygning eller udvidelse af eksisterende bygninger frem for klassisk nybyg. Det kræver kreditmodeller, der bedre kan rumme trinvis udviklingsforløb og blandede investeringsfaser.

I praksis kan FBB'er imidlertid udgøre en relativt stabil og diversificeret investering med flere tydelige risikoreducerende karakteristika:

- **lavere fraflytningsrater**, fordi beboerne aktivt har valgt fællesskabet og ofte investeret betydelig tid, kapital og engagement i projektet
- **høj betalingsmoral**, fordi økonomien typisk er organiseret omkring fælles ansvar, gennemsigtighed og gensidig forpligtelse
- **stærk social kapital**, hvor fællesskabet aktivt bidrager til at løse udfordringer, rekruttere nye beboere og sikre kontinuitet i betalinger og drift
- **spredt eksponering**, fordi økonomien hviler på flere husholdninger frem for én ejer eller investor

Når betalingsevne, ansvar og udskiftningsmekanismer er fordelt på flere husholdninger og forankret i en stabil juridisk og governance-mæssig struktur, bliver risikoen mindre sårbar over for enkelte fraflytninger eller individuelle betalingsproblemer. Derfor bør FBB'er i mange tilfælde forstås som diversificeret risiko frem for koncentreret risiko.

Den afgørende skillelinje i kreditvurderingen er derfor, om projektet behandles som en gruppe privatpersoner med fælles eller solidarisk hæftelse, eller som en **selvstændig juridisk enhed inden for boligsektoren** – eksempelvis en forening, fond, AMBA eller anden organiseret struktur med egen drift, governance og betalingsmekanisme. For mange FBB'er er sidstnævnte tilgang langt mere retvisende.

Banken bør derfor kreditvurdere FBB'et som en **selvstændig juridisk og økonomisk konstruktion**, hvor fokus er på governance, betalingsmekanismer, reservekapacitet og langsigtet bæreevne frem for de aktuelle beboeres privatøkonomi alene. Det handler ikke om at gøre FBB'er til en erhvervskategori, men om at udvikle en særskilt boligfinansieringslogik, som bedre afspejler projekternes reelle struktur og stabilitet.

Når kreditvurderingen tager udgangspunkt i konstruktionens bæreevne frem for personlig solidarisk hæftelse, bliver FBB'er lettere at sammenligne med andre etablerede boligformer, hvor økonomien hviler på en robust juridisk struktur og ikke på de til enhver tid enkelte beboere.

Banker bør derfor gennemføre en systematisk intern analyse af deres faktiske erfaringer med denne type projekter og sammenholde dem med de risikorammer, de antages at ligge indenfor. I mange tilfælde vil en sådan analyse vise, at den oplevede risiko er højere end den faktiske risiko. Et oplagt skridt er at gennemgå 3–5 tidligere FBB-sager og sammenholde den faktiske betalingshistorik med den oprindelige risikovurdering.

Et vigtigt næste skridt er at udvikle særlige kreditmodeller eller interne segmentkategorier for FBB'er, så projekterne ikke automatisk vurderes ud fra kriterier udviklet til andre boligformer. Det vil gøre det lettere for rådgivere at placere projekterne korrekt i bankens kreditstruktur og reducere den usikkerhed, der i dag ofte opstår i vurderingsprocessen.

På længere sigt kan en mere datadrevet og segmentorienteret tilgang bidrage til, at FBB'er anerkendes som et selvstændigt udlåns- og investeringssegment i boligmarkedet – på linje med andre etablerede boligtyper.

ANBEFALING 3: Skab fælles data og dokumentation for risiko – styrk vidensgrundlaget

En væsentlig årsag til den høje risikovurdering af fællesskabsbaserede boformer er manglen på systematisk og sammenlignelig data om økonomi, misligholdelse og langsigtet stabilitet. Det gælder særligt de ikke-spekulative FBB'er, hvor værdien ikke alene ligger i markedssættelighed, men også i stabil drift, lav fraflytning, robust organisering og fællesskabets evne til at sikre kontinuitet over tid.

Når segmentet er datamæssigt underbelyst, skabes der let fejlagtige antagelser om høj risiko, lav omsættelighed eller usikker betalingsadfærd. I praksis bygger kreditvurderingen derfor ofte på forsigtighed, enkeltstående erfaringer eller generelle formodninger frem for dokumenteret viden.

Finansielle aktører bør derfor i fællesskab med forskningsinstitutioner, brancheorganisationer og relevante myndigheder opbygge et mere robust datagrundlag for FBB-segmentet. Formålet er at gøre risikovurderingen mere evidensbaseret og sammenlignelig med andre etablerede boligformer, uden at miste blikket for de særlige ikke-spekulative logikker, som præger segmentet.

Et fælles datagrundlag bør som minimum omfatte:

- misligholdelsesrater og betalingshistorik, herunder restancer, refinansiering og eventuelle tab
- fraflytnings- og rekrutteringsrater, som kan belyse segmentets stabilitet og efterspørgsel
- effekten af governance og organisering, eksempelvis sammenhæng mellem struktur, betalingsdisciplin og drift
- projekters udviklingsfaser, herunder hvilke faser der typisk udløser den højeste finansielle usikkerhed
- langsigtet stabilitet i ikke-spekulative modeller, herunder hvordan begrænset profit, fælles ejerskab eller anti-spekulative mekanismer påvirker risiko og kontinuitet

Tidligere analyser fra Social- og Boligstyrelsen har allerede peget på positive værdimæssige effekter i bofællesskaber. Den type analyser bør udbygges og operationaliseres, så de også kan bruges direkte i bankernes kreditmodeller og interne risikorammer – særligt med fokus på de stabiliserende effekter, der opstår i ikke-spekulative fællesskabsmodeller.

Et oplagt første skridt er at etablere et fælles lærings- og datapartnerskab mellem 3–5 banker, relevante interesseorganisationer, forskningsmiljøer og eventuelt Social- og Boligstyrelsen. Her kan eksisterende sager anonymiseres, sammenlignes og analyseres med henblik på at identificere de faktiske risikoprofiler i forskellige typer FBB'er.

Et stærkere datagrundlag vil ikke blot reducere fejlagtige antagelser, men også gøre det muligt at udvikle mere præcise kreditmodeller, lavere risikopræmier og mere målrettede finansielle produkter. På sigt kan dette bidrage til, at FBB'er behandles som et dokumenteret, sammenligneligt og legitimt segment i bankernes porteføljer – med kreditmodeller, der afspejler den faktiske performance i langsigtede, ikke-spekulative boligformer frem for historiske antagelser baseret på mere markedsdrevne modeller.

ANBEFALING 4: Styrk samarbejdet mellem finansielle aktører og civilsamfund – skab bedre projekter og bedre finansiering gennem modning

En væsentlig årsag til, at fællesskabsbaserede boligprojekter møder finansielle barrierer, er, at opstartsgupper, banker og fonde ofte arbejder parallelt frem for i fælles lærings- og udviklingsforløb. Det betyder, at grupper igen og igen starter forfra med organisering, dokumentation og finansiell forståelse, mens banker tilsvarende må opbygge viden fra sag til sag. Resultatet er unødigt høje transaktionsomkostninger, længere processer og en større oplevet risiko hos alle parter.

En mere velfungerende finansiering af nye og særligt ikke-spekulative boformer kræver derfor et tættere og mere struktureret samarbejde mellem banker, fonde, investorer og de interesseorganisationer, der arbejder med at modne opstartsgupper.

Civilsamfundsaktørerne spiller her en central rolle som brobyggere mellem vision, organisering og kreditmodenhed. Finansielle aktører kan med fordel indgå i partnerskaber med interesseorganisationer om udvikling af fælles hyldevarer, vejledninger, værktøjer og publikationer, der tydeliggør:

- hvordan økonomien i FBB'er fungerer
- hvilke krav der stilles til kreditværdighed
- hvilke governance-strukturer der styrker robustheden
- hvor de typiske barrierer opstår i de forskellige udviklingsfaser

Det vil bidrage til bedre forberedte projekter, mere realistiske forventninger hos opstartsgupper og mere smidige kreditprocesser i bankerne.

Som en del af projektet udvikles derfor en pixibog om boligfinansiering i fællesskabsbaserede boformer, som banker inviteres til at kvalificere, respondere på og sidenhen anvende i dialogen med nye grupper. Målet er at skabe et fælles sprog mellem finanssektor og civilsamfund, så flere projekter møder banken i en reel kreditmoden tilstand.

Finansielle redskaber i forskellige faser af et FBB-projekt

Etableringen af fællesskabsbaserede boligprojekter sker typisk i faser, hvor både finansieringsbehov og risikoprofil ændrer sig over tid. Derfor bør samarbejdet mellem civilsamfund og finansielle aktører også tage udgangspunkt i en faseopdelt finansieringslogik.

1. Opstartsfasen – idé og projektudvikling

Finansielt behov: procesledelse, arkitekt- og rådgiverhonorarer, juridisk bistand samt organisationsopbygning

Typiske barrierer: manglende egenkapital, høj oplevet risiko og begrænset adgang til bankfinansiering

Mulige løsninger: fondsgarantier for banklån, revolverende startkapitalfonde (*revolving funds*), filantropisk eller statslig hjælp til opstartsfinansiering

2. Etableringsfasen – køb, transformation og byggeri

Finansielt behov: køb af grund eller ejendom, mellemfinansiering, byggefinansiering samt kapital til transformation og renovering

Typiske barrierer: projekter falder uden for bankernes standardkategorier, og organisering, ejerskab og anti-spekulative mekanismer fremstilles ofte ikke tydeligt nok

Mulige løsninger: investeringsfonde målrettet FBB'er, partnerskaber mellem fonde, banker og investorer samt specialiserede finansielle produkter fra banker

3. Driftsfasen – stabil og langsigtet boligdrift

Finansielt behov: realkredit, langsigtet finansiering samt eventuel refinansiering
For de **ikke-spekulative FBB'er** er adgang til realkredit ofte fortsat vanskelig, hvilket skaber en uhensigtsmæssig afhængighed af bankerne.

Muligheder: I denne fase viser mange projekter høj stabilitet, lav fraflytning og stærk betalingsmoral. Derfor vil de ofte kunne finansieres gennem mere traditionelle boligfinansieringsstrukturer, hvis sektoren anerkender segmentets særlige styrker.

Et oplagt næste skridt er at etablere et fast dialogforum mellem 3–5 banker, relevante fonde og interesseorganisationer, hvor konkrete cases, værktøjer og faseopdelte finansieringsmodeller kan udvikles, afprøves og omsættes til fælles standarder for modning og finansiering af FBB'er.

ANBEFALING 5: Skab adgang til realkredit og langsigtet refinansiering for modne ikke-spekulative FBBer - åbn realkreditsporet for fællesskabsbaserede boformer i stabil drift

En væsentlig strukturel barriere for fællesskabsbaserede og særligt ikke-spekulative boformer er, at mange projekter – selv efter flere års stabil drift – fortsat er afhængige af traditionel bankfinansiering. Hvor andre boligformer typisk kan overgå til billigere og mere langsigtede realkreditlignende strukturer, mangler der i dag et tilsvarende refinansieringsspor for modne FBBer. Det fastholder projekterne i en dyrere kapitalstruktur og begrænser både betalbarhed, robusthed og mulighederne for skalering.

For danske banker, investorer og realkreditaktører er dette derfor en nøglebarriere, hvis FBBer skal udvikle sig fra nicheprojekter til et legitimt og langsigtet segment i boligmarkedet.

Der bør derfor arbejdes målrettet for modeller, hvor modne ikke-spekulative FBBer kan overgå fra bankafhængighed til langsigtet boligfinansiering med realkreditlignende vilkår. Det gælder særligt projekter, som over tid har dokumenteret:

- stabil drift og professionel governance
- lav fraflytningsrate og vedvarende efterspørgsel
- dokumenteret cashflow og høj betalingsdisciplin
- robuste mekanismer for rekruttering af nye beboere
- reservekapacitet og vedligeholdelsesplaner

Når disse parametre er til stede, bør segmentet i højere grad kunne vurderes på linje med andre langsigtede boligaktiver.

Et vigtigt næste skridt er at udvikle et reelt refinansieringsspor, hvor projekter efter 3–5 års stabil drift kan overgå fra etablerings- og banklån til billigere og mere forudsigelig langtidsfinansiering. Dette kan eksempelvis ske gennem:

- særlige realkreditmodeller for foreninger, fonde og andre ikke-spekulative strukturer
- bankprodukter med indbygget overgang til realkredit eller obligationslignende finansiering
- partnerskaber mellem banker, realkreditinstitutter og fonde
- statslige eller toptranche-garantier, der reducerer risikoen i overgangen

For de ikke-spekulative FBB'er er dette særligt vigtigt, fordi den langsigtede boligøkonomi netop er baseret på stabil drift frem for værdirealisering ved salg. Billigere refinansiering vil derfor kunne omsættes direkte til lavere boligydelse, større økonomisk robusthed og bedre adgang for nye målgrupper.

Et oplagt første skridt er at identificere 3–5 modne danske FBB-cases, som allerede har dokumenteret stabil drift, og bruge disse som pilotprojekter for udviklingen af et realkredit- eller refinansieringsspor.

På længere sigt kan denne type modeller være afgørende for, at ikke-spekulative FBB'er opnår samme finansielle modenhed som andre etablerede boligformer og dermed bliver en reel del af den danske boligfinansierings infrastruktur.

Konklusion

Fællesskabsbaserede og særligt ikke-spekulative boformer rummer et betydeligt potentiale som en del af fremtidens boligmarked. De kan bidrage med øget boligstabilitet, lavere fraflytning, stærkere sociale netværk og nye veje til betalbare boliger. Alligevel møder mange projekter fortsat væsentlige barrierer i mødet med det finansielle system, særligt i de tidlige udviklingsfaser, hvor finansieringsgab mellem idé, organisering og realisering er størst.

Notatets anbefalinger peger samlet på, at denne barriere ikke først og fremmest skyldes mangel på kapital, men mangel på retvisende kreditlogikker, fælles vidensgrundlag og strukturerede samarbejdsformer. Når banker, fonde og investorer udvikler standardiserede finansielle produkter, anerkender FBB'er som et selvstændigt og diversificeret segment, styrker datagrundlaget og samarbejder tættere med interesseorganisationernes modningsaktører, kan flere projekter bringes fra vision til kreditmoden virkelighed.

Løsningen kræver derfor ikke nødvendigvis nye midler, men en vilje til at udvikle finansielle redskaber og samarbejdsmodeller, der bedre afspejler FBB'ers faktiske struktur, stabilitet og langsigtede egenart og ikke-spekulative logik. Garantier, revolverende startkapitalfonde, investeringsfonde og målrettede bankprodukter kan være afgørende i de mest sårbare faser og samtidig gøre det lettere for projekterne senere at opnå mere traditionelle finansieringsformer.

Hvis denne systemiske tilpasning lykkes, kan fællesskabsbaserede boformer i langt højere grad blive en integreret og legitim del af fremtidens boligvalg. Det vil ikke alene styrke et nyt bolig- og investeringssegment, men også bidrage til en mere mangfoldig, stabil og fællesskabsorienteret boligudvikling i Danmark.

Spørgsmålet er ikke længere, om efterspørgslen findes, men om finanssektoren vil udvikle de redskaber, der gør fællesskabsbaserede boformer skalerbare som en legitim del af dansk boligfinansiering.