

# Hvordan kan fonde spille en aktiv rolle for en mere fællesskabsbaseret fremtid?

## Anbefalinger: Fondsbaseret finansieringsstøtte til opstart af fællesskabsbaserede boformer.

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.

Boligmarkedet, klimaet og vores sociale relationer er under hastig forandring. I denne virkelighed vokser interessen for fællesskabsbaserede boformer (FBBer) som et konkret svar på nogle af samtidens største udfordringer: stigende boligpriser, voksende ensomhed, behovet for bæredygtig arealanvendelse og ønsket om stærkere lokalt engagement.

FBBer udgør et vigtigt supplement til både det private og almene boligmarked, fordi de kan:

- skabe bæredygtige hverdagspraksisser gennem deleordninger, fælles faciliteter og ressourceoptimering
- modvirke ensomhed og styrke meningsfulde fællesskaber
- reducere pladsforbrug og fremme mere effektiv arealanvendelse
- skabe nyt liv i landdistrikter og lokale mødesteder
- styrke aktivt medborgerskab og lokal sammenhængskraft

Samtidig er vejen fra idé til realisering ofte lang og usikker.

Mange FBBer falder mellem de klassiske kategorier i både ejerformer, finansiering og myndighedslogikker. Netop fordi de repræsenterer innovation, passer de dårligt ind i de standardiserede modeller, som banker og systemaktører arbejder efter. Med skærpede krav fra Finanstilsynet har selv de mere positive banker begrænset mulighed for at understøtte projekterne tilstrækkeligt. Især opstarts- og modningsfasen er kritisk, og mange ellers stærke projekter går tabt, før de når frem til realisering.

Hvis ikke nye samarbejder og finansielle redskaber udvikles, risikerer vi, at fremtidens fællesskabsbaserede boformer primært bliver drevet af kapitalstærke developere, mens borgerdrevne og ikke-spekulative initiativer mister fodfæste.

Her har fonde en enestående mulighed for ikke blot at støtte enkeltprojekter, men for strategisk at udvikle hele feltet.

Fonde kan spille tre afgørende roller:

### **1. Risikoabsorberende kapital**

Garantier, udviklingsmidler og tidlig risikovillig kapital, der gør det muligt for projekter at tage de første skridt.

### **2. Markedsmodnende kapital**

Støtte til udvikling og afprøvning af modeller, der kan blive til nye finansielle "hyldevarer" for fællesskabsbaserede boformer.

### **3. Systemisk katalysator**

Samlende kraft mellem banker, kommuner, organisationer og pilotcases, så læring omsættes til varige strukturer og skalerbare løsninger.

Dette kan ske gennem tre overordnede kapitalspor:

#### **Filantropisk kapital**

Garantier, udviklingsenheder, pilotprojekter og projektmodning

#### **Tålmodig tilbagebetalingskapital**

Revolving funds, lavrentelån og mellemfinansiering

#### **Impact-investeringer**

FBB-investeringsfonde, porteføljeinvesteringer samt jord- og ejendomsfonde

Som fond har man derfor mulighed for at spille en nøglerolle i udviklingen af en mere robust, grøn og socialt bæredygtig boligsektor. De følgende anbefalinger er udviklet som et strategisk afsæt for dialog og samarbejde med fonde, der ønsker at bidrage til at modne, skalere og fremtidssikre feltet for fællesskabsbaserede boformer.

To konkrete eksempler, der illustrerer FBB feltet og muligheder for fonde:

#### **Case: 'Sandagergaard'**

En gruppe unge akademikere fra København (27–33 år), fandt deres drømmebolig til et selvejet, ikke-spekulativt storkollektiv: en gård uden for Køge til 7,2 mio. kr. I 2,5 år havde de udviklet deres koncept og opbygget gruppen omkring projektet. Efter flere måneders dialog med banken stod det klart, at de kun ville kunne opnå et lån på 40–50 % af ejendomsværdien, under forudsætning af solidarisk hæftelse og at gruppen selv kunne stille de resterende 50–60 % som egenkapital. Der var således et gab mellem hvad gruppen selv kunne fremskaffe (ca. 20-30%) og hvad banken kunne tilbyde af lån. Der manglede en ca. 20% buffer, for at projektet kunne lykkes.

**Læring:** De 20% manglende finansiering i eksemplet udgør et problem, der ville kunne dækkes på andre måder, f.eks. gennem en investeringsfond (se anbefalinger).

### **Case: Bofællesskabet 'Kløverdalen'**

En gruppe ville købe en storparcel og etablere et bofællesskab med ca. 28 boliger. Økonomisk bæredygtighed var et centralt princip fra starten. Gruppen forsøgte at organisere projektet som en andelsboligforening, men fik afslag med begrundelsen, at projektet lå for langt fra København. Som byggefællesskab krævede banken op til 40% egenfinansiering og derved blev mellemfinansieringen under byggeperioden en stor barriere. Kravene viste sig uoverkommelige for en almindelig borgergruppe, og flere måtte trække sig.

**Læring:** I dag kræver etablering af bofællesskaber ofte en meget kapitalstærk gruppe eller en ekstern aktør, der kan påtage sig den risiko, bankerne ikke har mulighed for - eller stille en garanti. Derfor opgives mange projekter undervejs eller realiseres kun i samarbejde med en developer. Men det at stille en garanti er en mulighed, der potentielt ville kunne dækkes på andre måder, gennem et samarbejde med fonde (se anbefalinger).

## **Veje for fonde, der vil støtte og skabe fremtidens fællesskabsbaserede boformer**

### **ANBEFALING 1: Etabler en garantiramme, der bringer projekter over den første finansielle tærskel – for fonde med filantropiske formål og ønske om høj samfundseffekt med begrænset kapitalbinding**

En af de største barrierer for nye fællesskabsbaserede boformer er adgang til den sidste del af egenkapitalen i opstartsfasen. Mange grupper kan selv mobilisere en betydelig andel og mødes positivt af banker, men mangler ofte de sidste 15–20 %, som gør det muligt at opnå finansieringen.

Her kan fonde spille en afgørende rolle ved at etablere en garantiramme, der fungerer som risikoabsorberende kapital over for bankerne. Garantien kan f.eks. dække den sidste del af egenkapitalkravet eller fungere som kaution i opstarts- og modningsfasen. Fonden yder dermed ikke et direkte tilskud, men stiller sig til rådighed som sikkerhed, hvilket gør det muligt at mobilisere langt større privat finansiering.

Det gør garantimodellen særligt attraktiv, fordi:

- relativt få midler kan mobilisere de nødvendige lån
- kapitalen kun aktiveres ved misligholdelse/konkurs, hvilket sker sjældent og erfaringer derfor peger på lav tabsrisiko
- modellen hurtigt kan testes i praksis

For at reducere risikoen yderligere, bør garantien kobles til projektmodning og ekstern screening, f.eks. gennem et partnerskab med Landsforeningen for Økosamfund, Foreningen Bofællesskab.dk, Kollektivforeningen eller en dedikeret rådgivningsenhed. Kun projekter med tilstrækkelig gruppemodenhed, et realistisk budget og juridisk afklaring skal kunne tilgå ordningen.

En realistisk pilot kan etableres som en 3-årig garantiramme på 10–20 mio. kr., hvor fonden maksimalt garanterer for de sidste 15–20 % af egenkapitalkravet. Erfaringerne kan herefter danne grundlag for en permanent model eller et fælles garantisamarbejde mellem flere fonde.

“Jeg synes egentlig, at det kunne være ret simpelt – man skal bare have en form for depot (f.eks. gennem en fond), som står som garanti.”

– Thorleif Skjødt, Direktør i Andelskassen Fælleskassen

Denne anbefaling er nævnt først, fordi den vurderes som den hurtigst realiserbare model med størst gearing mellem fondsmidler og samfundseffekt.

## **ANBEFALING 2: Etabler en revolving fund – for fonde, der ønsker kontinuerlig samfundseffekt gennem aktivt medejerskab og genanvendelig kapital**

En måde, hvorpå fonde kan accelerere udviklingen af nye fællesskabsbaserede boformer, er ved selv at gå ind og opkøbe bygninger eller steder med potentiale for fællesskabsdannelse, sammen med en gruppe.

I denne model fungerer fonden som en aktiv og midlertidig ejer i den fase, hvor projekterne ofte er for umodne til at kunne opnå traditionel finansiering - eller ikke har som mål at eje, men har brug for tid til at tilrettelægge ejerskabsstrukturen. Fonden kan dermed sikre stedet, bære den indledende risiko og skabe den nødvendige ro til, at fællesskabet kan udvikle organisering, økonomi, beboersammensætning og langsigtet juridisk struktur.

Når projektet er blevet tilstrækkeligt modent, kan ejerskabet overdrages til fællesskabet - eksempelvis som en selvejende institution, forening, fond eller anden ikke-spekulativ struktur. Kapitalen tilbageføres herefter til fonden og kan anvendes til at opkøbe og modne næste sted. Dermed skabes et revolverende kredsløb, hvor den samme kapital over tid kan bringe flere fællesskabsprojekter til live.

Modellen er særlig attraktiv, fordi den:

- gør det muligt at handle hurtigt på konkrete steder
- reducerer presset på opstartsgruppen i den mest sårbare fase
- skaber stærke fyrtårnsprojekter, der kan inspirere andre
- kombinerer et filantropisk formål med kapitalens genanvendelse
- gør det muligt for fonden aktivt at forme kvalitet, værdier og ikke-spekulativ forankring.

Den kræver en vis volumen for at kunne skaleres, da kapitalen i perioder er bundet i fast ejendom. Til gengæld giver modellen mulighed for høj strategisk effekt, fordi fonden ikke blot finansierer processen, men skaber de fysiske rammer for, at nye boligformer kan opstå.

Vitalitetsfondens engagement i Avnø Oasis i Lundby er et af de første danske eksempler på denne tilgang. Selvom modellen kun er afprøvet i begrænset omfang, peger casen på et potentiale for fonde, der ønsker at bruge aktivt ejerskab til at modne nye fællesskabsprojekter.

“Vitalitetsfonden hjalp os med at starte op ved at investere i bygningerne. Nu er vores projekt på vej til at blive så modent, at vi kan transformeres til

en selvejende institution og midlerne kan tilbageføres til fonden og assistere et andet projekt til også at kunne komme i gang. Det giver mening for mig.”

– Kristiane Ravn Frost, Direktør Avnø Oasis

### **ANBEFALING 3: Deltag i en ‘FBB Investeringsfond’ – for fonde, der ønsker både økonomisk afkast og langsigtet samfundseffekt**

Denne anbefaling markerer overgangen fra filantropisk støtte til missiondrevet investering i et nyt boligsegment.

Fællesskabsbaserede boformer udgør et attraktivt investeringsområde, fordi de kombinerer stabil efterspørgsel, lav spekulativ risiko og dokumenteret social merværdi. For fonde med interesse i impact-investeringer åbner dette mulighed for at deltage i en fælles FBB-investeringsfond, hvor kapitalen spredes på tværs af flere projekter, geografier og organiseringsformer.

Fonden kan investere i opkøb af jord og bygninger, udvikling af fælles faciliteter, etableringskapital, minoritetsandele i ikke-spekulative strukturer samt jord- og ejendomsfonde med langsigtet ejerskab.

Investering kan ske gennem en porteføljemodel, hvor kapitalen fordeles professionelt mellem flere projekter, eller gennem tematisk saminvestering, hvor investeringer målrettes særlige segmenter som seniorbofællesskaber, fællesskaber for unge, transformation af eksisterende bygningsmasse, landdistrikter eller regenerativt byggeri.

Internationale erfaringer, eksempelvis fra Ekopia i Skotland, viser, at denne type investeringsstrukturer kan mobilisere betydelig kapital.

En særlig styrke ved modellen er muligheden for at anvende differentierede kapitalvilkår som strategisk markedsskabelse. Ikke-spekulative modeller med fælles ejerskab eller selvejende strukturer kan tilbydes mere favorable vilkår end konventionelle ejerkonstruktioner.

Dermed bliver investeringsfonden et mission-aligned redskab, hvor kapitalvilkårene aktivt gør de ikke-spekulative modeller mere attraktive og bidrager til at etablere FBB som et nyt investeringssegment i boligsektoren.

I en dansk kontekst vil en sådan fond med fordel kunne etableres som et partnerskab mellem fonde, finansielle institutioner, interesseorganisationer og eventuelt også kommunale eller statslige aktører.

### **ANBEFALING 4: Etabler en fælles solidarisk kapitalstruktur som fondssamarbejde for FBBer – for fonde, der vil katalysere solidarisk kapital og langsigtet**

## sektoropbygning

En særlig styrke ved fællesskabsbaserede boformer er, at mange eksisterende fællesskaber over tid opbygger betydelige værdier i form af friværdis, fælles faciliteter, jord og bygninger. Disse værdier kan blive et aktivt redskab til at hjælpe nye fællesskaber på vej.

Inspireret af erfaringer fra [Fonden for Flere Kollektiver](#) kan fonde være med til at etablere en fælles solidarisk kapitalstruktur, hvor eksisterende FBB'er frivilligt bidrager med en del af deres opsparede værdier eller friværdis til en fælles kapitalbase.

Kapitalen kan anvendes til garantier, startkapital, opkøb af nye steder, generationsskifter i eksisterende fællesskaber samt modning af nye grupper og organiseringsformer.

Det særlige ved modellen er, at den skaber et solidarisk kredsløb af kapital i FBB-sektoren, hvor de fællesskaber, der er lykkedes, aktivt bidrager til, at flere kan lykkes efter dem.

## Differentierede vilkår som beskyttelse af den ikke-spekulative kerne

En særlig styrke ved modellen er muligheden for at anvende differentierede kapitalvilkår som strategisk redskab, så den solidariske kapital især styrker de organiseringsformer, der bedst beskytter fællesskabets langsigtede værdier.

Ikke-spekulative modeller med fælles ejerskab eller selvejende strukturer kan tilbydes mere favorable vilkår gennem lavere rente, længere løbetider eller større adgang til garantier og startkapital. Dermed anvendes kapitalen aktivt til at sikre, at værdier skabt i eksisterende fællesskaber i særlig grad kommer næste generation af ikke-spekulative fællesskaber til gode.

Fonde kan især spille en afgørende rolle ved at:

- finansiere juridisk og organisatorisk modeludvikling
- stille den første risikovillige kapital
- skabe match funding til fællesskabernes egne bidrag
- understøtte governance, administration og transparens
- reducere risikoen i opstartsfasen

På længere sigt kan modellen udvikle sig til en permanent sektorintern kapitalstruktur, hvor eksisterende FBB'er, fonde og eventuelle impact-investorer sammen finansierer nye fællesskabsprojekter.

Som fondsstrategi gør modellen det muligt at understøtte en selvforstærkende og ikke-spekulativ vækstlogik, hvor sektoren gradvist bliver bedre i stand til at finansiere sin egen udvikling.

## **ANBEFALING 5: Finansier udvikling, pilotering og læringsinfrastruktur for nye finansieringsmodeller – for fonde, der vil accelerere innovation og skabe næste generations finansielle hyldevarer**

Fællesskabsbaserede boformer udgør fortsat et underudviklet segment i den danske boligsektor. Mange af de finansielle løsninger, der ellers fremstår oplagte, mangler fortsat at blive testet, dokumenteret og oversat til modeller, som banker, fonde, kommuner og investorer kan arbejde systematisk med.

Her kan fonde spille en afgørende rolle ved at finansiere et innovationsspor, hvor nye finansierings- og organiseringsmodeller udvikles, afprøves og dokumenteres i praksis.

Det kan eksempelvis omfatte pilotprojekter, der tester:

- nye ejer- og governanceformer
- hybride modeller mellem fond, forening og fællesskab
- kombinationer af garantier, lån og investering
- modeller for fælles ejerskab af jord og bygninger
- kapitalstrukturer målrettet ikke-spekulative fællesskaber

Det afgørende er ikke alene at støtte enkeltstående eksperimenter, men at sikre, at erfaringerne omsættes til skalerbar læring, standardiserede modeller og nye finansielle hyldevarer for feltet.

### **Understøt en fælles udviklings- og læringsenhed for FBer**

Et beslægtet spor er finansiering af en fælles udviklings- og rådgivningsenhed, der styrker projektmodning og kvalitet i nye initiativer gennem målrettet støtte i opstartsfasen. Mange projekter går ikke i stå på grund af idéen, men fordi gruppen mangler erfaring med organisering, projektudvikling og finansiering.

Fonde kan derfor bidrage til en fælles enhed, som hjælper opstartsgrupper med organisationsstruktur, økonomiske modeller, juridiske rammer samt dialog med banker og kommuner. Ved at løfte kvaliteten i de tidlige faser reduceres risikoen for banker og investorer, hvilket gør finansiering og realisering lettere.

Fonde kan især bidrage ved at:

- finansiere pilotprojekter og demonstrationscases
- understøtte juridisk og finansiell modeludvikling
- dokumentere risikoprofiler, effekter og best practices
- skabe partnerskaber med banker, kommuner og interesseorganisationer
- understøtte en fælles udviklings- og læringsenhed

Som fondsstrategi gør denne anbefaling det muligt ikke blot at modne enkeltprojekter, men at udvikle de næste finansielle og organisatoriske redskaber, som kan gøre fællesskabsbaserede boformer langt lettere at realisere i fremtiden.

I en dansk kontekst kan dette med fordel organiseres som et partnerskab mellem Landsforeningen for Økosamfund, Bofællesskab.dk, Kollektivforeningen, Kooperationen og relevante juridiske eller finansielle aktører.

Anbefalingen handler om at skabe åbenhed for dialog, pilotansøgninger og støtte til en fælles rådgivningsenhed – samt have mod til fortsat at investere i eksempelprojekter, der kan inspirere og senere omsættes til mere skalerbare modeller.

## **Et fælles udviklingsspor**

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

Danmark har brug for nye finansielle hyldevarer til fællesskabsbaserede boformer - og de udvikles bedst i et forpligtende samspil mellem fonde, organisationer, banker, kommuner og andre nøgleaktører.

Fællesskabsbaserede boformer er et stærkt strategisk område for fonde, fordi de kombinerer lav spekulativ risiko, langsigtet lokal forankring, klima- og fællesskabsmæssig merværdi samt mulighed for skalerbar læring og systemisk effekt.

De fem anbefalinger peger ikke på én løsning, men på et samlet udviklingsspor: fra garantier og revolving funds til investeringsstrukturer, solidarisk kapitalopbygning og udvikling af næste generations finansielle modeller.

Derfor inviterer vi til dialog om, hvordan netop jeres fond kan være med til at omsætte anbefalingerne til konkrete samarbejder, pilotprojekter og nye finansielle redskaber. Målet er ikke alene at realisere flere enkeltprojekter, men at udvikle de strukturer og finansielle redskaber, som kan gøre fællesskabsbaserede boformer til en langt mere tilgængelig del af boligsektoren.

Vi håber, at I vil være med til at skabe de rammer, der gør det muligt for langt flere borgerdrevne og ikke-spekulative fællesskaber at lykkes – til gavn for en mere robust, grøn og socialt sammenhængende boligsektor.

## **Kontakt:**

Projektleder Dikte Frost, Landsforeningen for Økosamfund  
[dicte@okosamfund.dk](mailto:dicte@okosamfund.dk)

Projektleder Camilla Nielsen-Englyst, Foreningen Bofællesskab.dk  
[camilla@bofaellesskab.dk](mailto:camilla@bofaellesskab.dk)

[Præsentation af projektet](#)