



Nielsen & Thomsen

ADVOKATER

KVARTERSHUSE

ORGANISERING OG EJERSKAB

Kvartershusbegrebet

- Et kvartershus er i dette projekt defineret som et sted, som indeholder faciliteter, der opfordrer til fællesskaber på tværs af borgere, samt aktiviteter, hvor man kan benytte sig af bl.a. kultur- og eller sundhedstilbud.
- Kvartershuset kan opføres og driftes i et samarbejde med flere aktører, fx den almene boligorganisation, kommune og/eller en privat udvikler og fonde.
- Et "kvartershus" kan se ud på mange måder:
 - Et klassisk "fælleshus".
 - En etage eller et område i en ejendom.
 - Ét eller flere lokaler rundt om i én eller flere ejendomme.
- Et "kvartershus" er i denne sammenhæng ikke:
 - Et fælleshus kun for beboerne i én boligafdeling.
 - Fællesfaciliteter i et bofællesskab eller på et kollegium.
 - Fællesarealer på et plejecenter.





Del 1: Planlægning af Kvartershus

Findes der en "rigtig" rækkefølge?



- Mange ting kan være givet på forhånd, fx:
 - Grundens størrelse.
 - Lokalplanlægning.
 - Aktører i området.
- Fristende at tage udgangspunkt i begrænsninger ("det kan vi ikke"), vaner ("det plejer vi"), deadlines ("det er lettest").
- Rådgivere har også præferencer og vaner (og de koster penge...)

Konsekvenser ved "vi plejer"?



Tidlige overvejelser – projektvision



Hvorfor er det vigtigt med et kvartershus i vores projekt?

Hvem skal kunne bruge huset?

Hvad skal huset bruges til?



Forhold omkring grunden



Lokalplanlægning som gælder for ejendommen



Helhedsplaner som gælder for ejendommen



Udviklingsplaner som gælder for ejendommen



Tinglyste byrder/servitutter/deklarationer



Andre forhold på grunden, fx ledninger eller forurening



Privatretlige aftaler



Økonomi



Antallet af mulige deltagere i kvartershuset

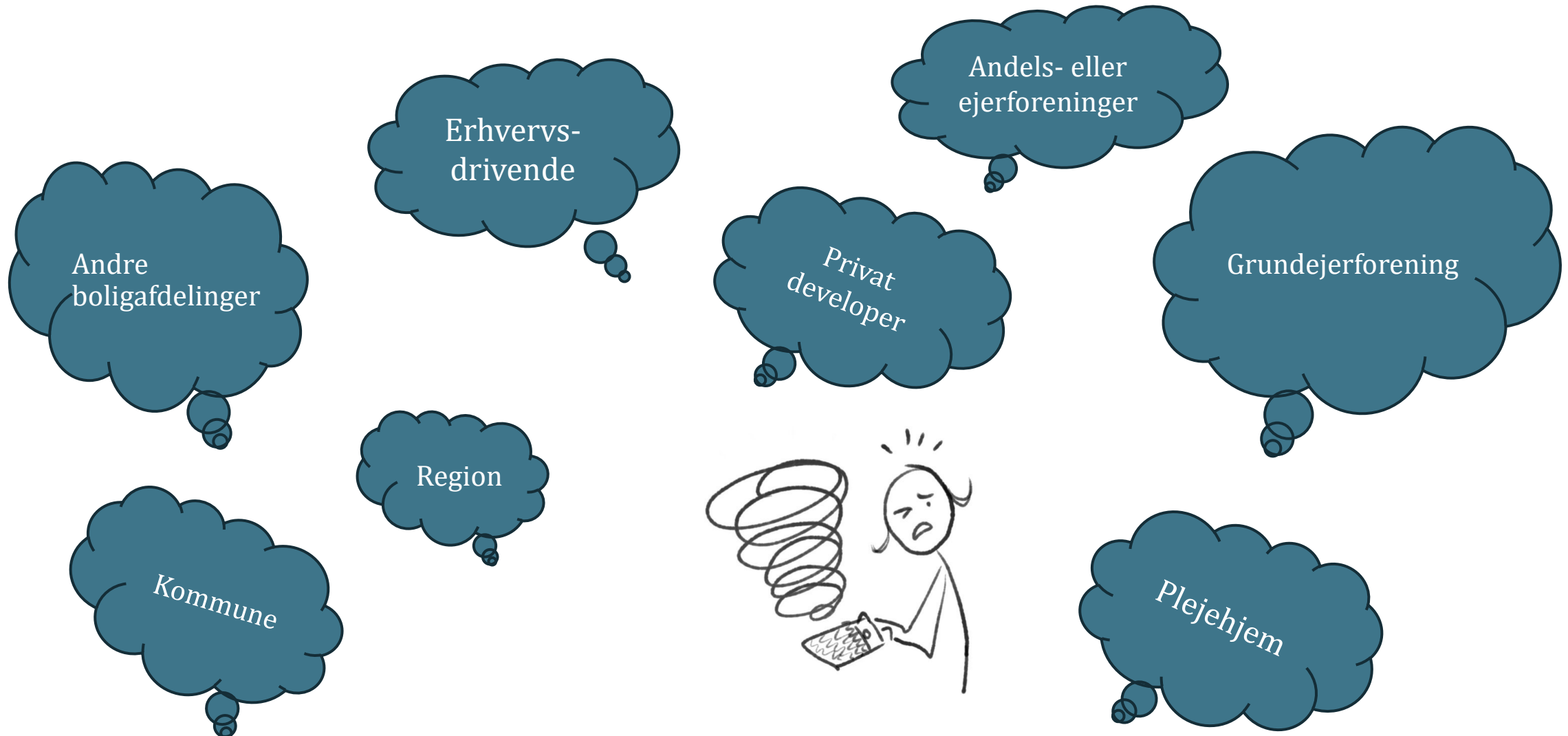


Tidsplan for etablering



Eksisterende lokaler/huse som skal omdannes

Identifikation af samarbejdspartnere



Kommune som ejer/medejer



Fordele	Ulemper
Modellen indebærer ikke et éntydigt krav om, at ejerskabet til huset skal ligge i grundejerforeningen (vil dog oftest være tilfældet alligevel).	Aktiviteterne i huset skal som udgangspunkt ligge inden for rammerne af, hvad der er lovlige kommunale opgaver.
Kommunen kan bidrage med finansiering, eller det kan være lettere at søge fonde og støtte sammen.	Modellen kan forekomme ”tung”, da der er behov for mange juridiske dokumenter.
En kommune er en robust og tryk samarbejdspartner i relation til tredjeparter.	Projektets realisering vil påvirke den kommunale anlægsramme.
Mange kommunale opgaver har i forvejen social og boligsocial karakter. Der vil derfor kunne skabes synergi mellem flere indsatser.	Kommunens støtte til kvartershuset vil typisk skulle øremærkes, hvilket kan begrænse muligheden for at skifte fokus/brugergruppe for kvartershuset i fremtiden.
Kommuner har ofte adgang til juridisk, teknisk og administrativ viden, som kan komme projektet til gode.	

Privat virksomhed eller region som ejer/medejer



Fordele	Ulemper
Både private virksomheder og regioner er mere frit stillede i forhold til deltagelse i aktiviteter, end kommuner eller boligorganisationer.	Modellen kan forekomme "tung", da der er behov for mange juridiske dokumenter.
Den private virksomhed kan frit tilføre huset kapital, som ikke skal øremærkes særlige formål.	Både private virksomheders og regioners budgetlægning er anderledes end boligorganisationernes og kommunernes, hvilket der skal tages højde ved aftaleindgåelsen.
Regioner har ofte adgang til juridisk, teknisk og administrativ viden om bl.a. sundhedsfaglige forhold, som kan komme projektet til gode.	Private virksomheder har ofte et større krav om en bestemt bundlinje.
Den private virksomhed har en større kommerciel indsigt, og er typisk mere fri i sin vurdering af, hvad "man" kan og ikke kan.	



Del 2: Samarbejdsformer

Sideaktivitetsbekendtgørelsen



Sociale aktiviteter og fritidsaktiviteter

Giver nu sikker hjemmel til, at en boligorganisation kan benytte et fælleslokale til sociale aktiviteter og fritidsaktiviteter, hvori der deltager andre end beboere.

- Det er boligorganisationen, som er "vært".
- Aktiviteterne skal primært være rettet mod beboere i en eller flere afdelinger i boligorganisationen eller i almene afdelinger, der administreres af boligorganisationen.
- Det er en betingelse, at der ikke er tale om løsning af en kommunal opgave.

Fælles *ejerskab* – eller fælles *benyttelse*?



Fælles *benyttelse*

- Omfatter udlejning, fremudlejning, og brugsrettigheder.
- Kan omfatte to eller flere deltagere.
- Én deltager etablerer kvartershuset, evt. i samråd/dialog med de øvrige deltagere.
- Den deltager, som etablerer kvartershuset, bekoster som udgangspunkt etableringen, og bevarer desuden ejerskabet til huset.
- Deltagerne deles om udgifterne til drift og vedligeholdelse mv. af huset.
- Der indgås én eller flere aftaler, som fastsætter brugsrettighederne til huset for de deltagere, som ikke ejer huset.

Fælles *ejerskab*

- Kan omfatte to eller flere deltagere.
- Deltagerne etablerer kvartershuset i fællesskab, og deles om udgifterne til både etablering, drift og vedligeholdelse.
- Ejerformen afhænger af de regler, som gælder for deltagerne i huset:
 - Almenboliglovgivningen
 - Kommunalfuldmagtsreglerne
 - Finansloven
 - Vedtægter
 - Politikker
 - Politiske beslutninger

Udlejning af fælleslokaler



Korttidsudlejning

- Udlejning af fælleslokaler til andre formål end sociale aktiviteter og fritidsaktiviteter.
- Udlejningen skal være forenelig med lokalernes anvendelse som fælleslokaler for beboerne i afdelingen.
- Lejeaftalen må have en varighed på max 4 år.
- Lejen skal fastsættes til markedslejen.

Etablering af erhversarealer

- Kræver behov i området
- Der skal være et passende forhold mellem omfanget af erhversarealerne og boligarealet.
- Erhversarealerne skal som UP udskilles i en særlig afdeling, som har skøde på arealerne
- Udlejning skal ske til et sideaktivitetsselskab, som fremudlejer arealet til markedslejen.

Den fælles benyttelse



Fordele	Ulemper
Lavere kompleksitet, da ejerskabet forbliver hos én af parterne.	Den part som skal eje huset, vil i første række hæfte alene over for tredjeparter, fx bank/realkreditinstitutter/eksterne samarbejdspartnere.
Etableringsudgiften placeres ét sted (kan være en ulempe for den, som betaler).	Aftaler om brugsret kan maksimalt have en varighed på 30 år.
Udgifter drift og vedligeholdelse af kvartershuset kan fortsat fordeles mellem deltagerne via fx medlemsbidrag.	Forventningsafstemningen mellem "ejere" og "ikke-ejere" kan være svær.
Fortsat mulighed for vidensdeling på tværs af deltagerne/brugerne af huset.	Modellen bidrager ikke nødvendigvis til at nedbryde eventuelle barrierer mellem brugergrupper.
Muligheden for at komme ud af fællesskabet igen vil afhænge af parternes indbyrdes aftaler.	

Fælles ejerskab



- Kræver udskillelse af det fælles kvartershus til selvstændig matrikel eller ejerlejlighed.
- Kvartershuset skal betales kontant - og må hverken belånes eller pantsættes.
- Kvartershuset overdrages til en ny juridisk enhed, fx en grundejerforening eller et laug.
- Parternes samarbejde om opførelse, drift og brug af kvartershuset fastlægges i en samarbejdsaftale.

Det fælles ejerskab



Fordele	Ulemper
Det fælles ejerskab er en investering i fællesskabet.	Kompleksiteten øges, både hvad angår jura, teknik og belåning.
Fælles ejerskab fører erfaringsmæssigt til større engagement hos parterne.	Afhængig af, hvem de andre deltagere er, kan deres deltagelse i kvartershuset begrænse de mulige aktiviteter/den mulige brugerkreds for kvartershuset.
Udgifter til etablering og drift af kvartershuset fordeles mellem deltagerne.	Risiko for uklarheder i forhold til deltagernes rettigheder og forpligtelser.
Mulighed for vidensdeling på tværs af deltagerne/brugerne af huset.	Større forandringer kræver typisk enighed – senere transformation er derfor sværere.
Det kan være besværligt at komme ud af fællesskabet igen.	Det kan være besværligt at komme ud af fællesskabet igen.