



Fremtidens seniorboformer og -fællesskaber

Indhold

Hvorfor skabe fremtidens seniorboformer og -fællesskaber?	4
Hvem har vi kigget over skulderen?	6
Viden deles digitalt	8
Det bedste afsæt	10
Hvem skal bo i seniorbofællesskabet?	12
Hvilken beboerproces og hvilket fællesskab?	24
Hvilket byggeri?	36
Hvem er de interesserede i seniorbofællesskaber?	46
Anbefalinger	52

*Fremtidens seniorboformer og -fællesskaber
Udgivet i 2021 af Boligkontoret Danmark*

*Redaktionsansvarlige: Anders Peo Fajers, Karina Lauridsen og Nina Ulrich Østergaard
Oplag: 500 eksemplarer
Med støtte fra Nykredits Fond
Tryk: Ecografgruppen
Fotos: Roar Paaske, Boligkontoret Danmark og iStock.
Layout: Katrine Bønsøe, bonsoe.biz og Eva Rastén, erasten.com*

Hvorfor skabe fremtidens seniorboformer og -fællesskaber?

Antallet af danskere over 65 år stiger markant i de her år – og i 2040 vil hver fjerde dansker være fyldt 65 år. Samtidig stiger efterspørgslen på at flytte til en alderssvarende bolig, hvor omdrejningspunktet er fællesskab og det gode naboskab.

Udbud og efterspørgsel hænger dog ikke sammen. I dag er der 80.000 danskere, som gerne vil bo i seniorbofællesskab, men kun ca. 7.000 af denne type boliger at flytte ind i. Undersøgelser viser endvidere, at ældres livskvalitet kan forøges, såfremt der tidligere i livet sker et skift til en mere aldersvenlig bolig med faciliteter, der understøtter gode naborelationer.

Så hvordan kommer vi den stigende efterspørgsel i møde på bedste vis?

Det er ikke nok blot at bygge nye boliger og flere seniorbofællesskaber for at efterkomme den store efterspørgsel. Det skal

gøres klogt, så byggerierne og processerne "før, under og efter" målrettes så bredt og bæredygtigt som muligt for de kommende beboere.

I dag er mange almene seniorbofællesskaber etableret via en proces og en efterfølgende organisering, der tilgodeser de ressourcer stærke seniorer. Informationsmøder og diverse studiegrupper kræver store mængder tid, engagement og overskud for både kommende beboere og boligselskaberne at være med til. Det kan udelukke de potentielle beboere, som typisk ikke bringer sig selv på banen. Når vi, som almene boligselskaber, tilmed efter indflytning ofte følger en rekruttering i genudlejningen, der styrker homogeniteten i bofællesskabet, lukker vi døren for alt for mange seniorer.

I den almene boligsektor – hvor en af de fornemteste værdier er, at der er plads til alle – bliver vi derfor nødt til at spørge os selv:

- Hvordan sikrer vi fællesskaber, hvor der er plads til alle?
- Hvordan laver vi den bedste og mest målrettede proces for de fællesskaber, som boligerne skal være centrum for – før, under og efter indflytning?
- Hvordan skaber vi et større og mere nuanceret udbud af boformer, som seniorer efterspørger?

AlmenNet og Boligkontoret Danmark har sat sig for at give nogle af svarene på disse spørgsmål og har derfor gennemført udviklingsprojektet "Fremtidens seniorboformer og -fællesskaber".



Hvem har vi kigget over skulderen?

En stor del af grundlaget for anbefalinger, inspiration og værktøjer i projektet kommer fra de erfaringer, der er gjort i seniorbofællesskaber landet over. Dem, der er kigget særlig grundigt på, er:

Fyrkildevej i Himmerland Boligforening (Aalborg)

Indflytning: 2021 **Størrelse:** 20 boliger
Særlige forhold: Etableret med særlige brobyggende fællesarealer i en større nybygget boligafdeling med relativt sen beboerinddragelse. Er særligt målrettet seniorer, der stadig er erhvervsaktive.

Seniortorvet på Blåkildevej i Himmerland Boligforening (Aalborg)

Indflytning: 2018 **Størrelse:** 13 boliger
Særlige forhold: Etableret i eksisterende boligafdeling i forbindelse med større renovering. Deler fællesfaciliteter med resten af boligafdelingen.

Stationstorvet i Vallensbæk Boligselskab (Vallensbæk)

Indflytning: 2017 **Størrelse:** 49 boliger
Særlige forhold: Lang og omfattende inddragelsesproces, hvor kommende beboere og kommunen havde indflydelse på byggeriets udformning, udlejning, mv.

'Boliger for livet' i Banebyen, Boligselskabet Sct. Jørgen (Viborg)

Indflytning: 2021 **Størrelse:** 79 boliger
Særlige forhold: Opført som et uforpligtende fællesskab uden fast definerede rammer for fællesskabet forud for indflytning.

Frits Jørgensens Have i Fyns Almennyttige Boligselskab (Faaborg)

Indflytning: 2022 (forventet) **Størrelse:** 40 boliger
Særlige forhold: Etableres ved ombygning af gammelt sygehus. Startede som planlagt seniorbofællesskab, men er sidenhen



ændret til generationsfællesskab. Tidlig udlejningsproces og sideløbende dialogproces med kommende beboere.

Vandværksvej i Bogense Boligforening (Bogense)

Indflytning: 1998 **Størrelse:** 31 boliger
Særlige forhold: Etableret på baggrund af lokale henvendelser. Samværeren sker naturligt og inkluderende uden fast, definerede rammer for fællesskabet.

Kløvermarken, Valmuen og Solsikken i Boligforeningen 3B (Ballerup)

Indflytning: 2002, 2003 og 2003
Størrelse: 19 boliger, 20 boliger og 20 boliger
Særlige forhold: Opført og udlejes i tæt samarbejde med kommunen. Boligafdelingerne, der er naboer, deler fælleslokaler i de organiserede og relativt fast definerede fællesskaber.

PKA's Kamelia Hus (Valby)

Indflytning: 2019 **Størrelse:** 49 boliger
Særlige forhold: Ikke alment byggeri, men udlejes til medlemmer af pensionskassen. Etableret med orangeri på taget og særligt rummelige og integrerede adgangs- og fællesarealer.

Viden deles digitalt

Projektets anbefalinger, værktøjer og inspiration bygger på en lang række granskninger af seniorbofællesskaber i forskellige boligselskaber rundt i landet.

Der er præsenteret forskellige måder at gennemføre og organisere skabelsen af nye seniorbofællesskaber på, både i forhold til nybyggeri og i forbindelse med renovering. Der er også eksempler på fordele og ulemper med seniorbofællesskaber, hvor man målretter boligerne til de kommende beboere. Sidst, men ikke mindst er det analyseret, hvilken betydning de valg, der er truffet i de forskellige processer, har haft for beboersammensætningen og fællesskabet blandt beboerne i seniorbofællesskaberne.

Interviews er gennemført med centrale aktører i boligselskaberne og blandt beboerne i de seniorbofællesskaber, der er kigget over skulderen. De fysiske rammer er blevet be-

sigtiget, og der er set nærmere på, om der er noget særligt at lære fra private seniorbofællesskaber.

Som supplement til den kvalitative tilgang er der gennemført en stor landsdækkende spørgeskemaundersøgelse, hvor et repræsentativt udsnit på 5.000 respondenter over 45 år i hele landet er blevet stillet en lang række spørgsmål om deres viden, ønsker og præferencer til bolig og boform i den sidste halvdel af deres liv. Formålet har været at sammenholde observationer og interviews med, hvad der rent faktisk efterspørges. Undersøgelsens resultater har givet vigtig viden om målgruppen af beboere i forskellige typer af boformer for seniorer.

Alle data er sammenlagt med generel informationssøgning og dialogmøder med mange spændende og engagerede folk inden for området – rådgivere, konsulenter, forskere,

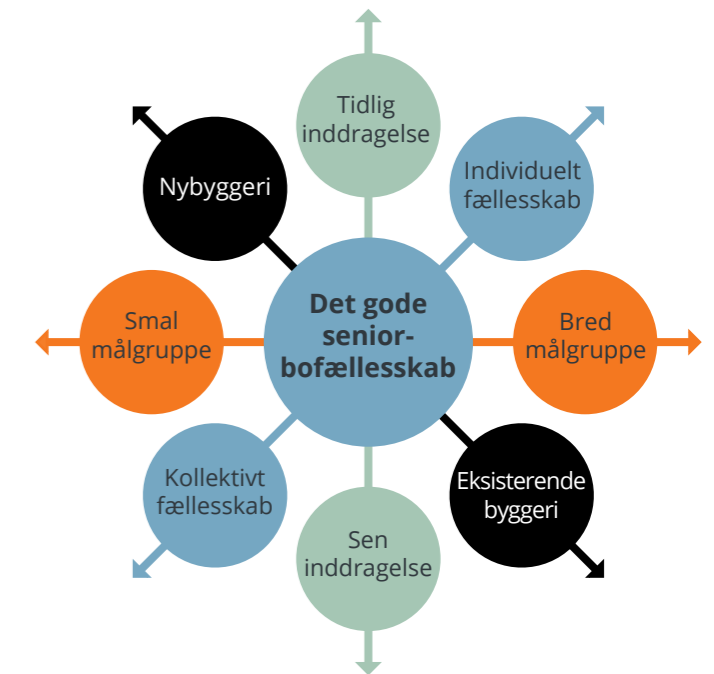
beboerdemokrater og andre ildsjæle – for til sidst at forme og afgrænse det endelige output.

Det samlede materiale, analyser og anbefalinger er præsenteret i digital form på AlmenNets hjemmeside (almennet.dk/projekt-seniorboformer-og-faellesskaber/) i en såkaldt værktøjsplatform.

Det digitale format skal dels anspore til, at erfaringer og anbefalinger benyttes som opslagsværk og inspirationskilde, dels kan det benyttes som skabelon for en procesplan med gode råd til processen fra idé til endelig udlejning og forankring af seniorbofællesskabets fællesskab.

På hjemmesiden kan der downloades skabeloner og eksempler, som kan fungere som ramme eller inspiration for de boligselskaber, der enten er i gang eller står over for at skulle etablere et eller flere seniorbofællesskaber.

Centrale spænd i projektet:



At skabe de bedste forudsætninger for et velfungerende seniorbofællesskab, hvor proces og de fysiske rammer er målrettet den tiltænkte målgruppe, kræver beslutninger, der hver især repræsenterer et spænd. Beslutningerne skal gerne træffes tidligt i processen og er indbyrdes afhængige af hinanden.

Det bedste afsæt

Et af formålene med projektet har været at skabe et samlet sæt af anbefalinger for boligelskaberne i forhold til, hvordan man starter, gennemfører, afslutter og forankrer gode og socialt bæredygtige boformer til seniorer, hvor fællesskab er omdrejningspunkt.

Et langt projektforsløb har givet den erkendelse, at man ikke kan lave én drejebog for den bedste proces fra idé til alment seniorbofællesskab, men i højere grad skal have fokus på det bedste afsæt. Et afsæt, der går på tværs og kobler byggeri, målgruppe, beboerproces, udlejning og kommunikation sammen. Anbefalinger og inspirationseksempler skal derfor sættes ind i en helhedsorienteret kontekst, hvor man har blik for de forskellige fagligheder og de beslutninger, der er taget tidligere, og som skal adresseres i processen.

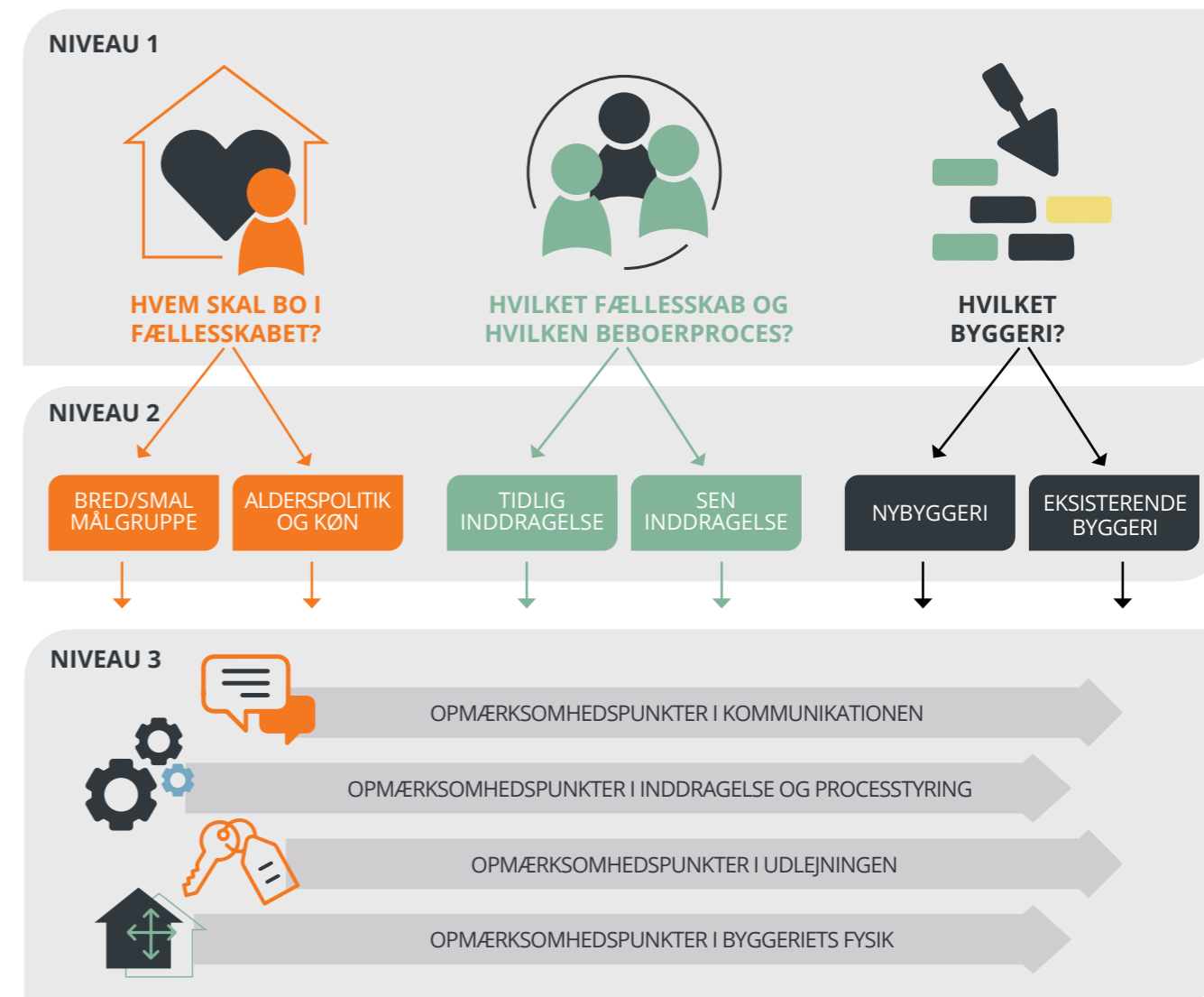
Anbefalinger og inspiration er delt op i tre overordnede spor (NIVEAU 1), som hver har deres beslutningsområder (NIVEAU 2), som har anbefalinger inden for fire fagområder: kommunikation, inddragelse og processtyring, udlejning samt byggeriets fysik (NIVEAU 3).

I det følgende præsenteres anbefalingerne fra den digitale værktøjsplatform i oversigtsform for hvert af de tre overordnede spor:

- Hvem skal bo i bofællesskabet?
- Hvilket fællesskab og hvilken beboerproces?
- Hvilket byggeri – nybyggeri eller omdannelse af eksisterende byggeri?

OPBYGNING AF PROJEKTETS DIGITALE VÆRKTØJSPLATFORM

Det digitale format er bygget op om 3 overordnede spor for at vise de vigtige indledende valg i skabelsen af et seniorbofællesskab. De tværgående opmærksomhedspunkter skal vise vigtigheden i at arbejde helhedsorienteret og koble kommunikation, beboerproces, udlejning og byggeri sammen. Se mere på: almennet.dk/projekt-seniorboformer-og-faellesskaber/



Hvem skal bo

i seniorbofællesskabet?



At sætte ord på, hvem der skal bo i bofællesskabet, har stor indflydelse på det efterfølgende byggeri og på beboerprocessen. Samtidig vil boligselskabet langt bedre kunne tilpasse sin udlejning og kommunikation til målgruppen, når den fastlægges tidligt i processen og inkluderer et varigt sigte efter første indflytning.

Bred eller smal målgruppe?

Ønsker man et interessebåret bofællesskab, hvor beboerne er fælles om eksempelvis miljø eller udeliv? Eller er boligselskabet mere

stemt for en bred beboersammensætning med vide rammer for engagementet og genudlejningen? Der er fordele og ulemper ved både snævre og brede målgrupper. En homogen beboergruppe har måske lettere ved hurtigt at skabe tætte naborelationer, men indsnævrer omvendt feltet af boligsøgende. En mere heterogen beboergruppe, hvor alle uanset motiv og bagage er velkomne, er lige i det almenes ånd, men vil til gengæld typisk kræve et fællesskab med relativt vide rammer for, hvordan man som beboer deltager i dagligdagen.

Bred appel

Et seniorbofællesskab med 'bred appel' appellerer til en så bred og mangfoldig gruppe af boligsøgende som muligt uafhængigt af særlige interesser, livssituationer, sociale klasser og andre forhold. Det eneste kriterie for kommende beboere vil være, at de place-



” Hav tillid til, at fællesskabet gror frem af sig selv, når beboerne er flyttet ind.

Max Pedersen, seniorforsker

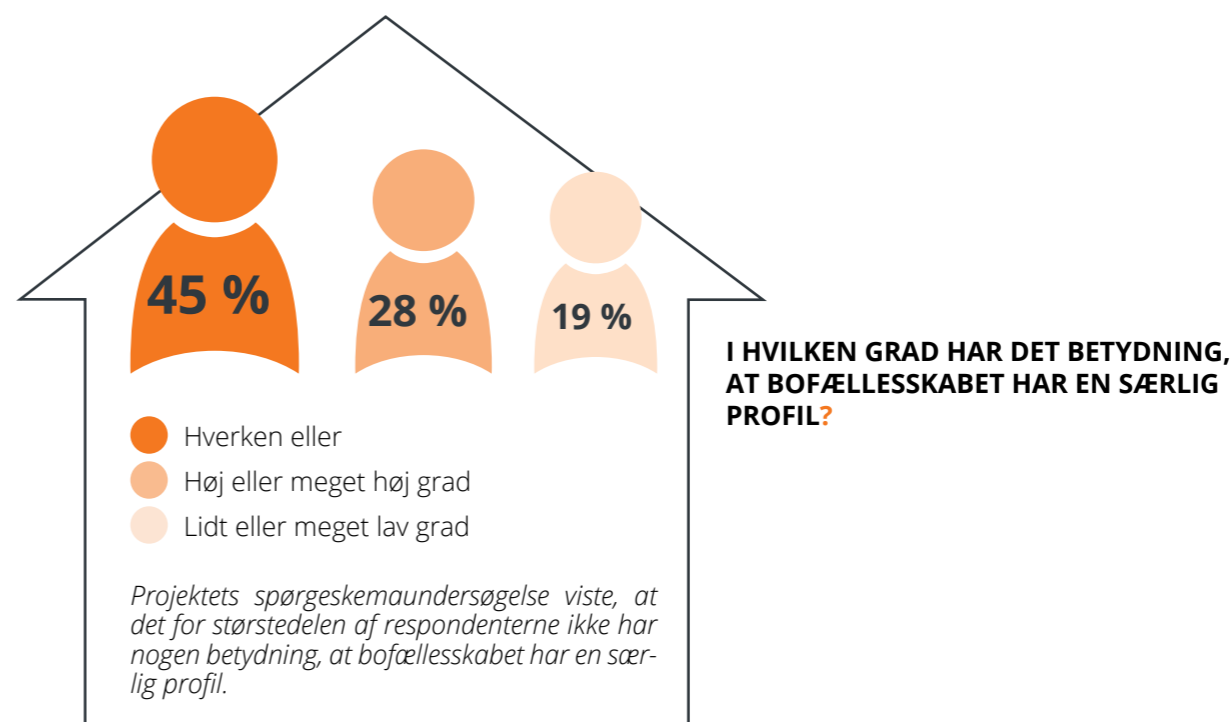
rer sig inden for en særlig aldersgruppe. Bred appel hænger tæt sammen med tilgængelighed og brede deltagelsesformer: Det skal være nemt at opsøge information og sidenhen komme i betragtning til en bolig samt deltage i fællesskabet. De boligsøgende, der ikke har de traditionelle ildsjæles energi eller ressourcer, men som stadig ønsker at bo i seniorbofællesskabet, skal have lige let adgang hertil.

Klar profil

Et profilbofællesskab henvender sig til en bestemt type beboere med en særlig interesse – det kan fx være bæredygtighed, kultur, idræt eller udeliv – eller som er et særligt sted i livet, fx erhvervsaktive eller singler. Netop nu er flere profilbofællesskaber ved at skyde frem blandt almene og private bygherrer. En fordel ved et profilbofællesskab er, at det typisk er lettere at markedsføre, når man har

et klart, visuelt og indbydende koncept og en tydelig fortælling at vise de boligsøgende. Det kan også være lettere for beboerne at finde sammen og knytte gode naborelationer, når de har en eller flere interesser eller livsvilkår til fælles.

Men jo snævrere profil, man lægger sig fast på, jo sværere kan det også være at finde de rette boligsøgende, der skal passe til konceptet, både i førstegangsudlejningen og i genudlejningen af boligerne.





Opmærksomhedspunkter i kommunikationen ved valg af målgruppe

- Det skal være let for de boligsøgende at opsøge information på flere kommunikationskanaler.
- Opskrivningsprocessen samt endelig udvælgelse bør kommunikeres klart og tydeligt tidligt i processen.
- Hvad skal barnet hedde? Ordet 'bofællesskab' kan afskrække. Kald det evt. bebyggelsens navn, og hav i starten fokus på at markedsføre de fysiske rammer først.
- Skal seniorbofællesskabet have en særlig profil (fx erhvervsaktive) skal markedsføringen målrettes den specifikke målgruppe.

Opmærksomhedspunkter i byggeriets fysik ved valg af målgruppe

- Valg af målgruppe bør afspejles i byggeriets udformning og fællesfaciliteternes funktion.
- Variation er især vigtig for den brede appel med plads til også små boliger med multifunktionelle fællesfaciliteter, der tilgodeser forskellige samværsformer.
- Indbygget fleksibilitet i fællesarealerne tilgodeser, at fællesskabet vil ændres over tid.
- Projektets undersøgelse viste, at hele 26 % efterspørger små boliger på 50-65 m².

Opmærksomhedspunkter i inddragelse og processtyring ved valg af målgruppe

- Hvis bofællesskabet er initieret af en lokal borgergruppe, er den tidlige beboerinddragelse givet på forhånd. Har boligselskabet mulighed for selv at vælge, hvornår beboerinddragelsen igangsættes, vil en sen beboerinddragelse typisk kobles til valget af den brede målgruppe.
- Selvom der vælges en bred målgruppe med rummelige rammer for fællesskabet, vil levedygtige fællesskaber stadig oftest kræve, at et vist antal beboere påtager sig ansvaret for at igangsætte aktiviteter, traditioner m.m.
- Fællesskaber, der bliver for afhængige af enkeltpersoner, er sårbare i situationer med sygdom, flytning el.lign.
- Fællesskaber vil altid være en subjektiv og flydende størrelse. Det kan derfor være en fordel at arbejde i gradueringer af fællesskaber med beboergruppen, både i de indledende processer samt efter indflytning.
- Graden af forpligtigelse i fællesskabet kræver en grundig forventningsafstemning med beboergruppen og de fremtidige boligsøgende.

// *Vi har indflydelse på, hvem der flytter ind som nye beboere. Dem, som står øverst på ventelisten, bliver inviteret til en samtale af afdelingsbestyrelsen. Ud fra samtalen kan vi vælge, hvem vi vil invitere til at flytte ind.*

– Afdelingsbestyrelsen på Stationstorvet i Vallensbæk Boligselskab.



Opmærksomhedspunkter i udlejningen ved valg af målgruppe

- Bofællesskaber udlejes enten via almenboliglovens § 3 eller via fleksible udlejningskriterier.
- Det bør tidligt afklares, hvordan kommunen forholder sig til boligsocial anvisning i bofællesskabet. Jo snævrere målgruppe, jo mere sårbart vil fællesskabet typisk være over for kommunalt anviste.
- Jo snævrere målgruppe, jo vigtigere er det at få 'de rette' boligsøgende ind ved valg af udlejningskriterier, der matcher målgruppen. Her vil genudlejningsprocessen typisk inkludere de nuværende beboere, hvilket kan øge risikoen for, at beboergruppen bliver for homogen.
- Der vælges typisk ganske få udlejningskriterier (koblet på alder), såfremt man ønsker en bred og mangfoldig beboersammensætning.
- Jo færre og jo mere objektive udlejningskriterier, jo lettere kan genudlejningen håndteres administrativt, hvor bofællesskabets ventelisteanciennitet alene bestemmer, hvem der får boligtilbud.
- Sørg for en gennemsigtig og gennemskuelig udvælgelsesprocedure i både førstegangsudlejning og genudlejning.

Alderspolitik og køn

Uanset om der vælges en bred eller snæver målgruppe er det vigtigt, at boligselskabet tidligt har fokus på en alderspolitik. Både i førstegangsudlejningen og den efterfølgende genudlejning er aldersspredning i beboersammensætningen med til at undgå, at beboerne bliver gamle – og måske plejkrævende – på samme tid. Det går ikke alene udover fællesskabet, men besværlig-

gør rekrutteringen af nye beboere, hvis aldersspændet mellem de nuværende og de kommende beboere bliver for stort.

Projektets spørgeskemaundersøgelse viste, at det tydeligvis først er fra 65 år, at respondenterne identificerer sig med betegnelsen 'senior'.

// *Gennemsnitsalderen for beboerne i almene seniorbofællesskaber er 76 år i dag, og der er ikke stor spredning i alderen.*

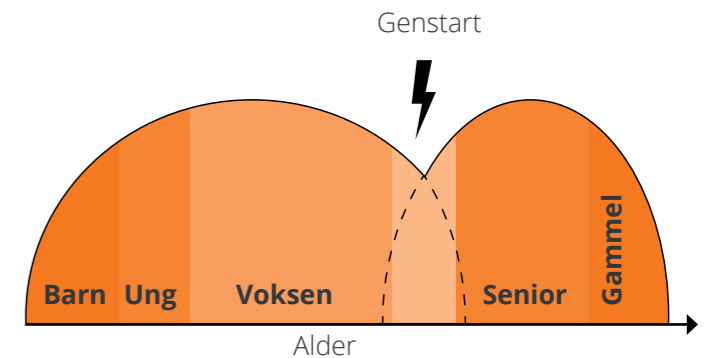
Kilde: BL's rapport "Almene seniorbofællesskaber, hvem, hvorfor, hvordan" 2021.



Tidsspændet for seniorlivet strækker sig samtidig over flere år, hvorfor aldersforskelle i seniorbofællesskaber på op til 25-30 år ikke er unormalt. Ulempen ved en meget bred aldersblandet beboersammensætning er, at det kan blive sværere at få knyttet et stærkt fællesskab mellem beboere, der befinder sig forskellige steder i livet – nogle er pensionister, andre er stadig erhvervsaktive, nogen har børnebørn, og andre har måske lige haft hjemmeboende børn.

Udover at have en klar alderspolitik fastlagt tidligt i processen kan det også være en fordel med en kønspolitik, der sigter mod en ligelig fordeling af mænd og kvinder i seniorbofællesskabet.

DE NYE LIVSFASER



Den del af livet, hvor børnene er flyttet hjemmefra, og man stadig er frisk og rask, kaldes seniortilværelsen. Denne del bliver længere i fremtiden, og dermed får man masser af tid til at realisere sig selv. Alderdommen, hvor man i mindre grad kan klare sig selv, bliver samtidig kortere.

// Dem, der er yngre her i bofællesskabet, går på arbejde stadigvæk og kan godt føle sig lidt uden for, når de ikke er med i løbet af dagen til kortspil, bowling m.m.

– Beboer i Solsikken, Boligforeningen 3B.

Kønsfordeling

Statistikken viser, at der siden 1990'erne har været en (ofte ønsket) overvægt af kvinder i seniorbofællesskaber. Kvinder udgør typisk +60 % af beboerne, og sådan er det stadig i dag. Hvis der ønskes en ligelig kønsfordeling blandt beboerne, er et relevant spørgsmål at stille: Hvordan designer vi et seniorbofællesskab, der tiltrækker flere mænd? Og: Hvordan planlægger vi et involveringsforløb, der tiltrækker flere mænd end sædvanligvis?

“Det synes at være kvinderne, der ofte er den primære drivkraft, når et ægtepar beslutter sig for at flytte i bofællesskab. I hvert fald kan mange ægtepar fortælle, at det var konen, der pressede på for at flytte, mens manden hang lidt i bremsen.”

Citat fra bogen “Det store eksperiment” af M. Pedersen (2013).

Aldersspredning

Udfordringer ift. brugerne kan også vedrøre alder. Et relevant spørgsmål er: Hvordan tager byggeriet højde for, at dem, der ofte tager initiativ til at stifte et seniorbofællesskab, og dem, der typisk deltager i diverse involveringsaktiviteter, er de mest friske og ungdommelige seniorer?

Her er det i planlægningen smart at have øje for de ældste og mest sårbare beboeres behov, som måske ikke er repræsenteret blandt de involverede. Samt for, at den beboergruppe, der skal flytte ind som de første, er kendetegnet ved en bred aldersspredning, så ikke alle bliver gamle på samme tid. Beboers seniorbofællesskabet med tiden af allerflest 80-årige, bliver det rigtig svært at tiltrække nye 50-årige.

Uddrag fra rapporten “Værktøjskasse til bygherrer – Inspiration til at udvikle fremtidens urbane seniorbofællesskaber via brugerinvolvering”, fsb/Realdania 2019.

// Kvinder er overrepræsenterede i de almene seniorbofællesskaber, og de udgør 66 % af alle beboere.

Kilde: BL's rapport “Almene seniorbofællesskaber, hvem, hvorfor, hvordan” 2021.

Opmærksomhedspunkter i kommunikationen ved alderspolitik og køn

- Det er en udfordring at kommunikere til en målgruppe med bredt aldersspænd og samtidig appellere til ‘de yngre’ seniorer.
- Sæt ord på det fælles tredje og nabo-skabet fremfor på alder i markedsføringen. Ordet ‘senior’ kan afskrække yngre seniorer fra at skrive sig op i god tid. Omvendt er det essentielt, at de boligsøgende ved, hvad de går ind til.
- Mange seniorer søger information om seniorbofællesskaber direkte hos boligselskabet, mens især de yngre ‘seniorer’ orienterer sig via digitale søgemaskiner og de sociale medier.
- Vær bevidst om, at der er forskel på, hvad kvinder og mænd finder tiltrækkende ved at bo i seniorbofællesskab. Fortællingen, ord og billeder skal også appellere til mændene.

HVEM FINDER SENIORBOFÆLLESSKABER TILTALENDE?



Par



Enlig



Andet

Mænd



Kvinder



%

Næppe overraskende er det mest kvinderne, der finder bofællesskabsformen mest tiltalende, men projektets spørgeskemaundersøgelse viser, at mændene er godt på vej – dog med en klar overvægt af mænd i parforhold.



Opmærksomhedspunkter i inddragelse og processtyring ved alderspolitik og køn

- Ofte afspejler alders- og kønssammensætningen i beboersammensætningen den oprindelige gruppe af beboere, som var initiativtager eller involveret i processen op til indflytning.
- For at undgå en for alders- og kønshomogen beboersammensætning kan boligsekskabet derfor med fordel fastlægge rammerne for en alders- og kønspolitik forud for beboerinddragelsen.
- Boformen appellerer generelt mere til kvinder end til mænd, men en for skæv kønsfordeling kan præge fællesskabets aktiviteter i en grad, så det bliver endnu sværere at tiltrække flere mænd ved genudlejning.
- Fællesskabet og graden af forpligtigelse bør tage højde for, at de erhvervsaktive seniorer typisk ikke kan deltage på lige fod med pensionisterne. Ligesom de ældre seniorer pga. funktionsnedsættelse eller sygdom kan begrænses midlertidigt eller permanent i deres bidrag til fællesskabet.

BLANDT DE INTERESSEREDE I SENIORBOFÆLLESSKABER – HVAD ØNSKER MÆND OG KVINDER AT FÆLLESAREALERNE ANVENDES TIL?

Top 3 brug af fællesarealer for mænd

1. Almindeligt samvær – 82 %
2. Motion – 63 %
3. Madlavning/besøg af venner – 52 %

Top 3 brug af fællesarealer for kvinder

1. Almindeligt samvær – 87 %
2. Motion – 72 %
3. Kreativt arbejde (tegne, male, håndarbejde mm.) – 62 %

Projektets spørgeskemaundersøgelse viser, at der er en mindre forskel i mænd og kvinders præferencer, hvad angår brugen af fællesarealerne i bofællesskabet.



Opmærksomhedspunkter i byggeriets fysik ved alderspolitik og køn

- For at sikre et bredt alderssegment er det vigtigt, at de fysiske rammer tager højde for både, hvad de yngre og de ældre seniorer efterspørger.
- Undersøg gerne behovet hos de forskellige aldersgrupper gennem markedsanalyser eller på tidlige informationsmøder.
- Seniorbofællesskaber er oftest boliger, hvor beboerne ønsker at bo resten af deres liv. Det er derfor vigtigt, at der i indretningen af boliger og fællesarealer tages højde for midlertidig eller permanent funktionsnedsættelse (vel at mærke uden at det får et institutionelt præg).
- Undersøg gerne, hvad der i de fysiske rammer særligt tiltrækker mænd i et kommende seniorbofællesskab for at stræbe efter en balanceret kønsfordeling.



Opmærksomhedspunkter i udlejning ved alderspolitik og køn

- At sikre et vist aldersspænd og kønsfordeling i både førstegangsudlejning og genudlejning betyder, at en yngre kandidat fra ventelisten kan prioriteres foran en ældre, eller at fx en mand kan prioriteres foran en kvinde.
- En tydelig alderspolitik med maksimal gennemsnitsalder eller aldersfordeling kan med fordel fastlægges tidligt af hensyn til gennemsigtighed i kriterier og udvælgelsesprocedure i udlejningen.
- Sæt gerne et lavt minimumalderskriterie for at tiltrække yngre seniorer.

Hvilken beboerproces

og hvilket fællesskab?



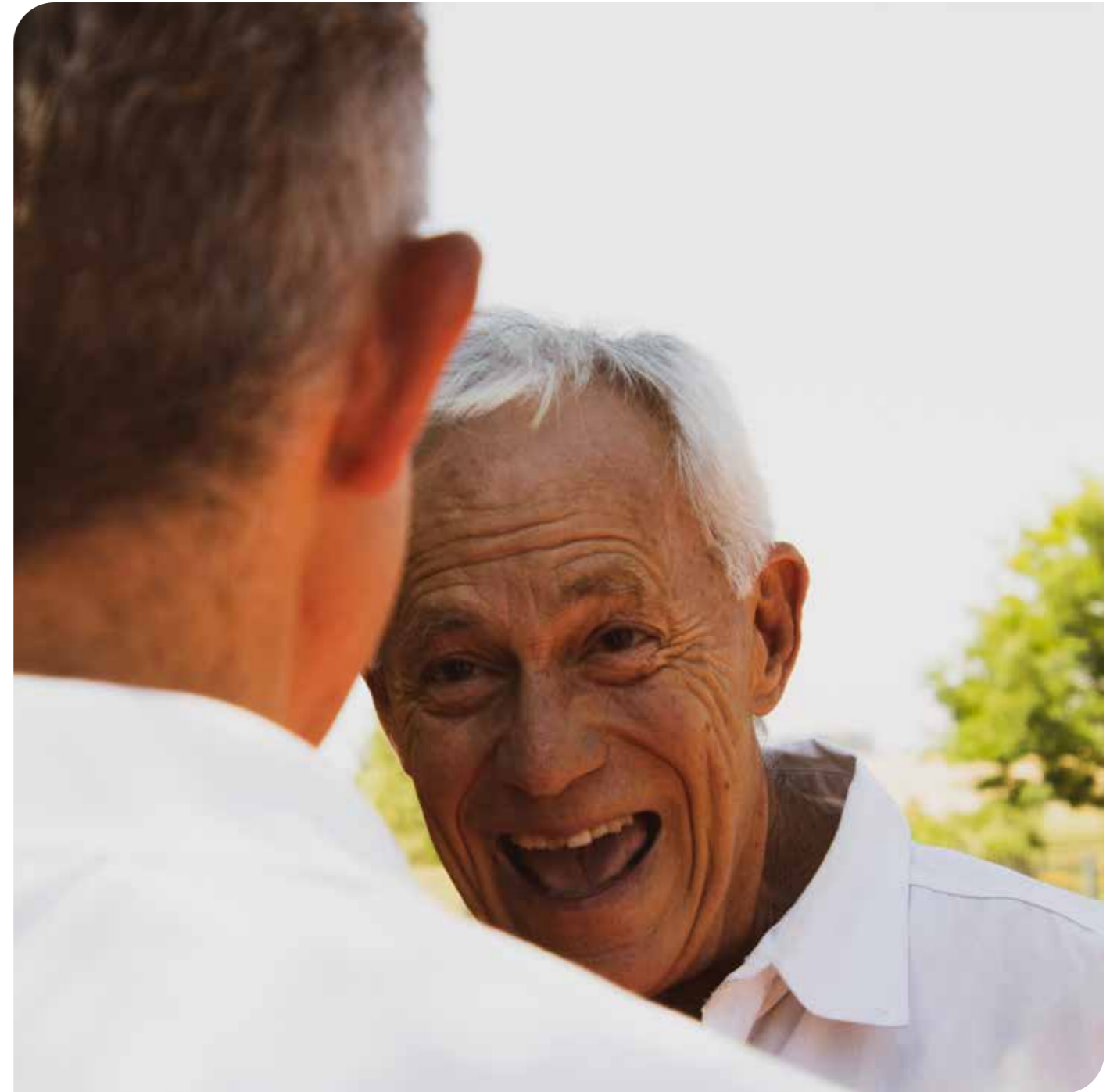
Der er mange måder at skabe fællesskaber på, og intet er mere rigtigt end andet. Det er vores rolle som bygherrer at skabe boformer, som appellerer til forskellige grader af samvær og dermed engagement fra beboernes side – og hvortil byggeriet, kommunikationen, udlejningen og beboerprocessen er tilpasset.

I den almene boligsektor inddrager vi traditionelt de kommende beboere tidligt i processen, når vi bygger seniorbofællesskaber. Der bliver lavet interesselister og nedsættes

studiegrupper blandt de (måske) kommende beboere, som får stor indflydelse på bofællesskabets værdigrundlag og dermed samværets grundvilkår, fællesarealer m.m.

Hvis boligselskabet har muligheden for selv at bestemme, hvornår beboerprocessen skal igangsættes og hvordan, kan der være fordele ved at påbegynde processen senere i projektet og i stedet bruge ressourcerne på at facilitere, hvordan fællesskabet kan støttes i den første tid efter indflytning.

Uanset om man opfører et seniorbofællesskab med mere eller mindre forpligtende samvær, og uanset om det er tænkt som et relativt snævert og interessebåret fællesskab, eller man sigter mod en bred beboersammensætning, er det vigtigt tidligt at tage stilling til, hvornår i byggeprocessen de kommende beboere skal inddrages og hvordan.



// *I de nye fællesskaber er der ikke nogen, der bestemmer, men derimod bidrager alle med det, de kan.*

– Karen Lumholt, "Fremtidens fællesskaber".

Tidlig beboerinddragelse

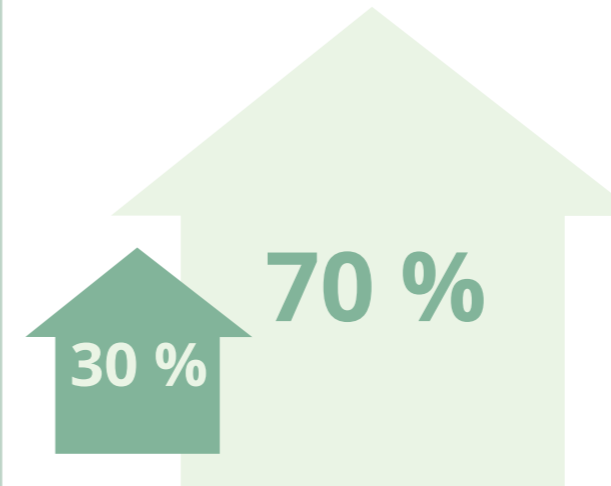
En tidlig beboerinddragelse er den traditionelle vej for almene seniorbofællesskaber. Det kan ske ved, at en allerede etableret beboergruppe henvender sig til boligselskabet med et ønske om at få opført et seniorbofællesskab. Det kan også ske ved, at boligselskabet selv igangsætter projektet og tidligt i forløbet inviterer til informationsmøder for at afdække efterspørgslen, påbegynde ventelisten/interesselisten og gøre de interesserede seniorer til aktive medspillere i byggeprocessen.

Det kræver, at man som boligadministration har ressourcer til at håndtere den oftest årelange beboerproces og de kommende beboeres forventninger og ønsker til bofællesskabets fysiske rammer og til fællesskabets udformning – og måske endda også til udlejningskriterierne. Samtidig kan en engageret

beboergruppe være en stor hjælp i processen, da boligselskabet får en direkte og konkret 'oversættelse' af beboernes behov og præferencer, og beboergruppens inddragelse og medindflydelse kan få skabt et ejerskab og dermed grobund for et velfungerende, trygt fællesskab efter indflytning.

HVORDAN FORETRÆKES DET, AT SAMVÆRET MED NABOERNE KOMMER TIL UDTRYK I ET SENIORBOFÆLLESSKAB?

- Individualitet prioriteres højt
- Fællesskabet prioriteres højt



Projektets spørgeskemaundersøgelse viser, at plads til individualitet prioriteres relativt højt, hvilket giver os et vigtigt præj om, at der i fremtidens seniorbofællesskaber skal være plads til at være sig selv, både fysisk og i de sociale normer og rammer for fællesskabet.

Opmærksomhedspunkter i kommunikationen ved tidlig beboerinddragelse

- Der er rig mulighed for at benytte sig af flere kommunikationskanaler for at nå de interesserede. De søger information gennem søgning på internettet, ved deltagelse i arrangementer, hos deres boligselskab og relevante interesseorganisationer, hos venner og bekendte og på de sociale medier.
- En todelt kommunikationsstrategi kan være nyttig, dels til den brede offentlighed med det formål løbende at markedsføre bofællesskabet, dels til gruppen af interesserede og dermed potentielt kommende beboere.
- En tidlig beboerinddragelse betyder en lang tidshorisont, som kan skabe utålmodighed hos de boligsøgende. Tydeliggør i starten den kommende proces og forventede tidsplan, og giv status undervejs.
- Det er en fordel i den lange proces, at beboergruppen og andre boligsøgende har én indgang til boligselskabet, hvor de kan henvende sig.
- Forventningsafstemning er alfa og omega, og uanset hvornår og hvilken gruppe man påtænker at inddrage, er det vigtigt at oplyse om den almene sektors regler og rammer i forhold til byggeri, udlejning og beboerdemokrati.

// Når man vælger at flytte hertil, har man allerede taget stilling til fællesskabet. Du kan ikke bare gemme dig, og det er man indforstået med.

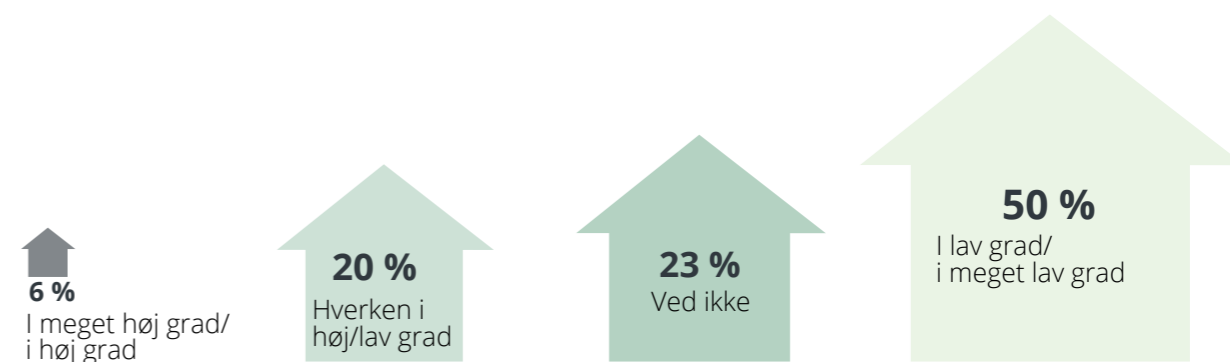
– Beboer i seniorbofællesskabet på Vandværksvej, Bogense Boligforening.



Opmærksomhedspunkter i inddragelse og processtyring ved tidlig inddragelse

- En tidlig beboerinddragelse giver mulighed for en mere direkte 'oversættelse' af beboernes ønsker til konkrete, fysiske rammer. Inddragelsen og den reelle medindflydelse giver ejerskab til det kommende fællesskab.
- En tidlig beboerinddragelse kan dog medføre risiko for urealistiske krav om medbestemmelse og et uforholdsmæssigt stort fokus på detaljer eller på forhold, som boligselskabet ikke har direkte indflydelse på.
- Der skal afsættes særskilte ressourcer til den tidlige beboerinddragelse, uanset om boligselskabet vælger at facilitere processen med egne ressourcer eller kobler en ekstern konsulent på.
- Fastlæg en klar procesplan lige fra det indledende stormøde til forankring af fællesskabet efter indflytning.
- Ved tidlig beboerinddragelse anvendes ofte fælles udarbejdede værdiprogrammer til at definere rammerne om det, som de kommende beboere ønsker at være fælles om. Det er en god idé at tage dem op til revision en gang imellem, da fællesskabet uvægerligt ændrer sig med årene.

I HVILKEN GRAD MENER DU, AT DER ER TILGÆNGELIG INFORMATION OM UDBUDET AF FORSKELLIGE BOFORMER MÅLRETTET SENIORER?



Projektets spørgeskemaundersøgelse viser, at kun 6 % mener, at der er tilgængelig information om udbuddet af seniorboformer, hvorfor det er vigtigt at prioritere kommunikationsindsatsen tidligt i processen.

// Det er godt for opbygning af fællesskabet, at de kommende beboere lærer hinanden at kende og får fælles oplevelser. Men den tidlige inddragelse af interesserede har været en stor opgave og har ikke indfriet de forventninger om medindflydelse, der var.

– Konsulent tilknyttet processen med etablering af seniorbofællesskabet Vallensbæk Stationstorv.



Opmærksomhedspunkter i udlejningen ved tidlig inddragelse

- I bofællesskaber med tidlig beboerinddragelse er det vigtigt at få afklaret udlejningskriterierne og udlejningsproceduren så tidligt som muligt af hensyn til de involverede kommende beboeres forventninger.
- Boligselskabet kan med fordel på forhånd sætte rammer op for, hvad der kan besluttes af beboergruppen, og hvad der på forhånd er besluttet af boligselskabet eller givet af lovgivning, hvad angår udlejningskriterier og procedurer.
- Selvom der vil være mange interesserede fra starten, vil der også typisk falde mange fra undervejs. Hav derfor fokus på løbende at skabe en stor venteliste.



Opmærksomhedspunkter i byggeriets fysik ved tidlig inddragelse

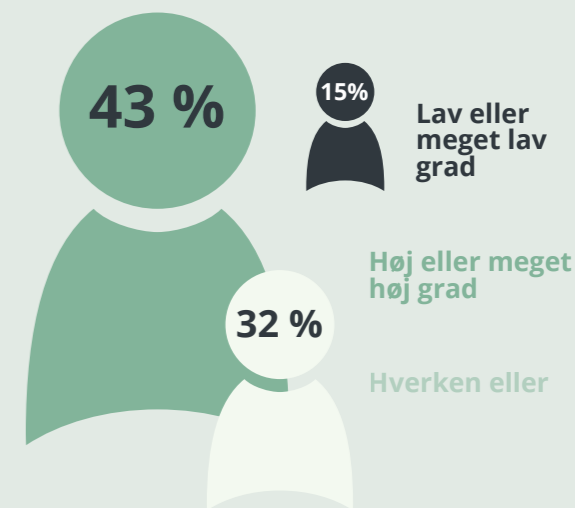
- Ved en tidlig beboerinddragelse vil beboergruppen oftest blive involveret i skabelsen af et værdiprogram, der kan udgøre et afsæt for udarbejdelsen af et byggeprogram og konkret byggeprojekt.
- En tidlig aftale om, hvad beboergruppen har indflydelse og medbestemmelse på vedr. byggeriets fysik, vil gavne processen.
- Selvom en tidlig beboerinddragelse i højere grad kan målrette seniorbofællesskabets fysiske rammer til de kommende beboeres præferencer, skal der stadig være et langsigtet blik for at sikre efterspørgsel i mange år efter førstegangsinflytningen.
- Det kan med fordel tidligt i processen besluttes, hvorvidt bofællesskabet ønsker at åbne sig op mod det omkringliggende kvarter/samfund eller i højere grad ønsker at lukke sig om sig selv. Disse beslutninger vil have indflydelse på, hvordan adgangs- og fællesarealer indrettes.

Sen beboerinddragelse

Når der ikke er koblet en beboergruppe på fra starten, er det boligselskabet, der indledningsvis bør tænke over, hvilket fællesskab, der ønskes, da det har indflydelse på kommunikationen, byggeriet, beboerproces og udlejningen. Ønskes en 'let version' af et seniorbofællesskab, hvor boligselskabet stiller seniorboliger til rådighed med fællesskab for øje og med fællesskabsfremmende arkitektur og fællesarealer, hvor beboerne selv finder sammen på uforpligtende vis? Eller er målet i højere grad fællesskaber med mere definerede og organiserede rammer med en større grad af forpligtigelse i fællesskabet?

Fordelene for boligadministrationen ved en sen og dermed kortere inddragelsesproces op til indflytning er, at det kræver færre ressourcer. Til gengæld er mere bestemt på forhånd, da det her er boligselskabet alene og tidligt i processen, der sætter rammerne for både byggeriet, udlejning og fællesskabet. Udfordringen kan blive at få tilpasset byggeriet til efterspørgslen, når der ikke er en engageret beboergruppe involveret fra start.

I HVILKEN GRAD ØNSKES, AT BOFÆLLESSKABET ER ÅBENT, SÅ ANDRE UDEN FOR KAN DELTAGE I FÆLLESAKTIVITETERNE?



Projektets spørgeskemaundersøgelse viser generelt stor interesse i, at bofællesskabet er åbent for det omkringliggende lokalsamfund, hvilket med fordel kan indarbejdes i brugen af fællesfaciliteterne.

// Vores råd er at inddrage beboerne senere – så længe det ikke er et stærkt kollektiv, der ved, hvad de vil. Vores målgruppe, de kan ikke rumme den lange proces og står med et akut boligbehov, de skal have opfyldt inden for en overskuelig fremtid.

– Boligselskabet Sct. Jørgen i projekt "Boliger for livet"

For beboerne kan en sen inddragelse betyde, at de får en lettere og hurtigere vej til en bolig i et seniorbofællesskab. De behøver ikke nødvendigvis deltage i arbejdsgrupper og en lang række informationsmøder for at komme i betragtning til en bolig. Ønsker man som boligselskab at fremme bred appel og mangfoldighed i beboersammensætningen, kan en sen og dermed kort inddragelsesproces derfor være en god vej at gå, da det kræver et minimum af ressourcer for de kommende beboere. Rammerne for fællesskabet skal bringes til live, stå deres prøve og vise deres værd, mens man bor sammen, hvorfor det for boligselskabet er ekstra vigtigt ved sen beboerinddragelse af støtte beboerne med procesfacilitering i perioden efter førstegangsindflytning fremfor at 'slippe dem', når byggeprocessen er slut.

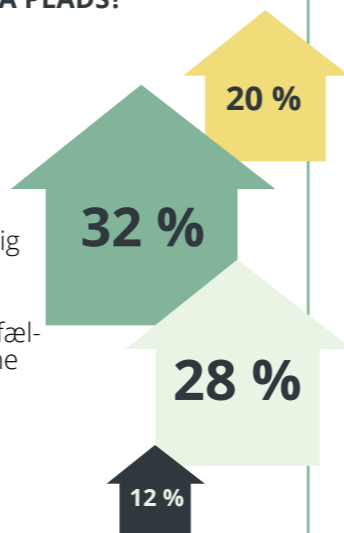
INTERESSE I AT VÆRE MED I HELE PROCESSEN ELLER FLYTTE IND ET STED, HVOR RAMMERNE ALLEREDE ER PÅ PLADS?

■ Flytte ind i et nyt og være med gennem hele processen fra opstart til indflytning

■ Det er ligegyldigt for mig

■ Flytte ind i et allerede eksisterende seniorbofællesskab, hvor rammerne er på plads

■ Flytte ind i et nyt, men uden at være involveret i processen inden indflytning



Projektets spørgeskemaundersøgelse viser, at kun en femtedel af respondenterne er interesseret i at være med i hele processen fra start til slut.



Opmærksomhedspunkter i kommunikationen ved sen beboerinddragelse

- Ved sen eller begrænset beboerinddragelse inden indflytning inddrages de kommende beboere først på et tidspunkt, som minder om 'almindeligt' nybyggeri, hvorfor boligselskabets normale kommunikations- eller markedsføringsplan for nybyggeri med fordel kan følges.
- Det er til gengæld vigtigt at fortsætte markedsføringen for at sikre genudlejning på langt sigt. Fx via en selvstændig hjemmeside og/eller Facebook-side, hvor beboerne selv lægger nyheder og billeder ind af fællesaktiviteter.
- Når de kommende beboere ikke inddrages i en tidlig proces, er det vigtigt at være klar i kommunikationen om, hvad

der allerede er foruddefineret i seniorbofællesskabets byggetekniske løsninger og i udlejningskriterier, og dermed hvad det giver af begrænsninger og muligheder for dem.

- Jo mere der er foruddefineret, jo mere vil inddragelsen op til indflytning primært handle om at lære hinanden at kende, men også hvad det vil sige at bo alment, især hvis det er nyt for mange.
- Det er fordelagtigt efter indflytning at have en fast procedure for introduktion til seniorbofællesskabet for dem, der viser interesse, dem, der gerne vil skrives op, og dem, der flytter ind.

// Når I er flyttet ind, så lav fra start en blå bog over samtlige beboere med navn, alder, kontaktoplysninger og kort livshistorie. Det hjælper til hurtigt at lære andre at kende på en overskuelig måde.

– Beboer i seniorbofællesskabet Kamelia Hus i Valby.

// *Havde der været faste regler på forhånd, så havde vi nok tænkt nej tak.*

– Beboer på Seniortorvet, Blåkildevej i Himmerland Boligforening.



Opmærksomhedspunkter i inddragelse og processtyring ved sen beboerinddragelse

- En sen inddragelse af de kommende beboere giver mindre tid til at skabe gode forudsætninger for fællesskabet forud for indflytning.
- Af den årsag er det vigtigt, at boligselskabet er meget målrettet og realistisk i forhold til:
 - 1) Hvad man vil opnå med inddragelsen.
 - 2) Hvordan man inddrager de kommende beboere.
 - 3) Hvordan fællesskabet kan støttes i den første tid efter indflytning.
- Der kan både arbejdes med værtsroller og bofælleordninger for at støtte op om fællesskabet efter indflytning og sikre en god og tryk introduktion til den nye boform.




Opmærksomhedspunkter i byggeriets fysik ved sen beboerinddragelse

- Ved sen inddragelse af kommende beboere, bør man på anden vis sikre, at byggeriets fysik tilpasses efterspørgslen. Dette kan ske ved forudgående markedsanalyser.
- Boligselskabet kan have faste seniorboligstandarder, som på forhånd er defineret i forhold til bl.a. målgruppe, bebyggelse, nærmiljø, organisering og drift, og hvor der er fastsat klare byggetekniske rammer for og krav til tilgængelighed, lys, støj m.m.

// *Jeg tror ikke, det gør noget, at vi ikke kender hinanden, inden vi flytter ind. Fællesskabet opstår ud fra den måde, som vi krydser hinandens veje på. I fælleshuset, ved postkasserne osv.*

– Clara 66 år, fem år i seniorbofællesskab.
Fra rapporten "Fællesskab i seniorbofællesskaber" af Realdania og Antropologerne fra 2017.



Opmærksomhedspunkter i udlejningen ved sen beboerinddragelse

- I bofællesskaber, hvor der ikke er en beboergruppe koblet på fra starten af eller tidligt i processen, er det boligselskabet, der sætter rammerne for udlejning i både førstegangsudlejning og genudlejning.
- Uanset om det er tidlig eller sen beboerinddragelse, er det altid en fordel at have udlejningskriterierne på plads tidligt i processen, ligesom udlejningskriterierne selvfølgelig skal passe til den målgruppe, boligselskabet ønsker.
- Opstart af udlejningsprocessen bør koordineres nøje med opstart af markedsføringen og beboerprocessen.
- Jo tidligere de endelige beboere findes, jo mere giver det mening at koncentrere inddragelsesprocessen alene om de kommende beboere frem for interessegruppen eller gruppen af ventelistemedlemmer.

Hvilket byggeri?



Efterspørgslen på seniorbofællesskaber er ikke opfyldt i dag, og den forventes at vokse yderligere, i takt med at en større del af befolkningen bliver ældre. Skal efterspørgslen imødekommes, kan det ikke alene ske via nybyggeri, men skal også ske ved at inddrage den eksisterende boligmasse. Boligselskabet kan derfor med fordel indledningsvis overveje, hvilken vej de ønsker at gå i skabelsen af nye seniorboformer baseret på fællesskab:

Ønsker de at bygge helt nyt eller at omdanne en allerede eksisterende boligafdeling i forbindelse med eksempelvis en tilgængelighedsrenovering?

Eksisterende byggeri

Der ligger umiddelbart et stort potentiale i at fortætte eller omdanne opgange og boligklynger i etablerede boligafdelinger, som mange steder allerede har de efterspurgte fællesskabsfremmende rammer i form af fælleshus og forskellige fællesarealer. Værktøjerne hertil kan bl.a. være gennem tilgængelighedsrenoveringer inkl. forbedrede fællesfaciliteter, via den rette kommunikation og markedsføring og ved brug af de rette udlejningskriterier.

Det, mange af seniorerne efterspørger, er i høj grad det, vi i den almene sektor allerede kan tilbyde: attraktive, tilgængelige lejeboliger til en fornuftig husleje med de rette rammer for et tæt, involverende beboerfællesskab. Men vi kan ikke gå ud fra, at de boligsøgende er opmærksomme på dette.

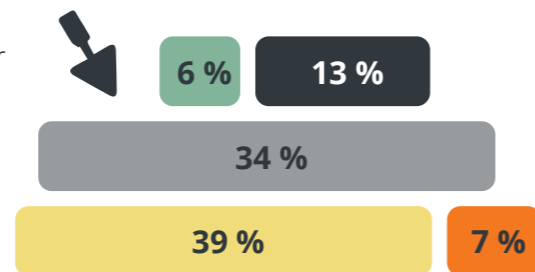


// *At man ser velkendte naboer, har noget socialt sammen, hvormed ensomhed undgås, at man ikke nødvendigvis skal spise alene hver dag, at dele ud af livets oplevelser og have lov at leve livet helt igennem.*

– Motiver for at flytte i seniorbofællesskab, fra respondent i projektets spørgeskemaundersøgelse.

HVAD ER DET SÆRLIGT VED SENIORBOFÆLLESSKABER, DER TILTALER DIG?

- Tryghed og mindre ensomhed gennem socialt samvær
- Fællesskab/fælles aktiviteter
- Egen bolig, men med mulighed for fællesskab
- Naboskab/hjælpe hinanden
- Andet



Projektets spørgeskemaundersøgelse viser, at netop det, seniorerne efterspørger ved seniorbofællesskabsformen, i høj grad også kan efterkommes i mange af de eksisterende mindre almene boligafdelinger med gode fællesfaciliteter til rådighed.



Opmærksomhedspunkter i inddragelse og processtyring ved omdannelse af eksisterende byggeri

- Når et seniorbofællesskab etableres i en eksisterende boligafdeling, skal fastsættelse af brugen af fællesarealer, sociale aktiviteter, værdiprogram mv. ske på baggrund af tæt dialog med afdelingsbestyrelsen og evt. stadfæstes via beslutninger på afdelingsmødet.
- Forventningsafstemning mellem de eksisterende beboere og de kommende

beboere i seniorbofællesskabet er essentiel, ikke kun i forhold til, hvordan de kommende fællesskaber i afdelingen kommer til at spille sammen. Men også i forhold til, hvordan medbestemmelsen (beboerdemokratiet) i den kommende forenede boligafdeling skal fungere. Nøgleordene er 'åbenhed' og 'dialog'.

// *"Der vil utvivlsomt være en større følelse af tryghed. I de stunder, hvor man kan føle sig alene, vil muligheden for kontakt og samvær være lige uden for døren. Endvidere lægger et fællesskab op til, at man hjælper, støtter og beriger hinanden.*

– Motiver for at flytte i seniorbofællesskab, fra respondent i projektets spørgeskemaundersøgelse.

II *Vi er ikke flyttet hertil for at have samvær med alle de andre, der bor i afdelingen. Vi hører ofte, at vi er specielle, og det er vi også. Alle andre kan flytte ind uden krav, men der er stillet krav til os – der må jo fx ikke bo hjemmeboende børn her. Det, at vi er specielle, skal respekteres.*

– Beboer på Seniortorvet på Blåkildevej, Himmerland Boligforening, et seniorbofællesskab i en eksisterende boligafdeling.

Opmærksomhedspunkter i kommunikationen ved omdannelse af eksisterende byggeri

- Selvom seniorbofællesskabet indgår i et allerede eksisterende byggeri, der ikke skal markedsføres i samme grad som nybyggeri, bør man stadig tænke på det som en enhed, der skal kommunikeres selvstændigt om, så det er helt tydeligt for interesserede boligsøgende, hvad de skriver sig op til.
- Vær opmærksom på, at der ikke opstår en 'os og dem'-fornemmelse i boligafdelingen mellem bofællesskabets beboere og resten af boligafdelingen med en tydelig kommunikation til beboerne i boligafdelingen om formålet med skabelsen af seniorbofællesskabet.



Opmærksomhedspunkter i udlejningen ved omdannelse af eksisterende byggeri

- Bofællesskaber, der udlejes efter særlige kriterier, kræver særskilte ventelister. Det betyder også, at hvis man ombygger eller omdanner eksisterende bebyggelse til et bofællesskab, skal der, ligesom i nybyggeri, skabes en venteliste og helst i så god tid som muligt (et-to år før indflytning).
- Boligselskabet bør i de særlige udlejningskriterier for bofællesskabet vurdere, hvorvidt og hvordan der skal gives fortrinsret til beboerne i den bebyggelse eller boligafdeling, som bofællesskabet ligger i.
- Hvis der anvendes kommunal anvisning i den eksisterende boligafdeling, bør det tidligt afklares med kommunen, hvorvidt den kommunale anvisning skal gælde for bofællesskabet, eller om der skal søges alternativ opfyldelse af kommunens råderet.



Opmærksomhedspunkter i byggeriets fysik ved omdannelse af eksisterende byggeri

- Hvis boligselskabet ønsker at etablere et seniorbofællesskab i en eksisterende boligafdeling, er der umiddelbart to muligheder:
 1. Boligselskabet kan omdanne en opgang eller klynge af den eksisterende boligmasse til et seniorbofællesskab. Måske er boligerne allerede tilgængelige og tidssvarende, så de matcher seniorernes behov? Måske kræver de først en modernisering og en tilgængelighedsrenovering?
 2. Boligselskabet kan vælge at nybygge seniorbofællesskabet på en eksisterende boligafdelings udearealer, hvis lokalplan og bebyggelsesprocent tillader det.
- Fordelene ved at omdanne en eksisterende bebyggelse til seniorbofællesskab er muligheden for typisk at kunne holde huslejen på et lavere niveau end ved nybyggeri, hvilket vil tiltrække en langt større og bredere mængde af seniorer.
- Vær opmærksom på, i hvilken grad de eksisterende fællesarealer kan anvendes/omdannes med henblik på en hensigtsmæssig dual brug af dels eksisterende beboere og dels nye seniorbofællesskabsbeboere.

II Siden 2003 er 15.700 almene familieboliger gjort tilgængelige for ældre via renoveringer og med støtte fra Landsbyggefonden. Den gennemsnitlige omkostning til renovering har været ca. 600.000 kr.

– Solveig Råberg Tingey, viceadm. direktør i BL - Danmarks Almene Boliger.

Nybyggeri

Som almen bygherre er der masser af inspiration at hente blandt de mange spændende, nybyggede seniorbofællesskaber, der opstår i disse år. Det er nemlig vigtigt, at vi ikke blot øger udbuddet af seniorbofællesskaber, men også nuancerer udbuddet af seniorbofællesskaber, så der findes noget for enhver smag. Der er mange indledningsvise valg at tage, men boligselskabet bør hele tiden have for øje, at nybyggeriet fra starten af byggeprocessen er tilpasset både boligselskabets valg af målgruppe (hvem skal bo der?) og beboerinddragelsen (fællesskabet).

Uanset om skabelsen af seniorbofællesskabet initieres af en gruppe lokale borgere, en kommune, en privat bygherre eller boligselskabet selv, bør byggeriet altid tage højde for efterspørgslen for at sikre et byggeri, der også efterspørges i fremtiden – mange år og mange fraflytninger, efter at de første flyttede ind. Det kan sikres ved at lave deciderede markedsanalyser, sende en ventelisteundersøgelse ud eller blot 'stikke en finger i jorden' ved at stille de rette spørgsmål til et offentligt informationsmøde.



Opmærksomhedspunkter i kommunikationen ved nybyggeri

- Som i ethvert nybyggeri bør kommunikation og markedsføring af bofællesskabet til de kommende beboere tænkes ind fra start i processen. En tydelig og gennemført markedsføringsstrategi giver de boligsøgende en klar fornemmelse af, hvad de kan skrive sig op til.
- Hvad skal overvejes tidligst muligt, som har indflydelse på kommunikationen?
 - Skal bofællesskabet have en særlig profil – eksempelvis for de erhvervsaktive, for de klima- og miljøinteresserede eller noget helt tredje? Eller skal bofællesskabet appellere til en så bred gruppe af boligsøgende som muligt?
- Brug af prøveboliger eller mock-ups kan gøre byggeprojektet mere håndgribeligt for de boligsøgende.
- Tidlige informationsmøder kan give nyttig viden om efterspørgslen, hvis der ikke er foretaget forudgående markedsanalyser eller ventelisteundersøgelser, men kommuniker klart, at meget kan ændres endnu.

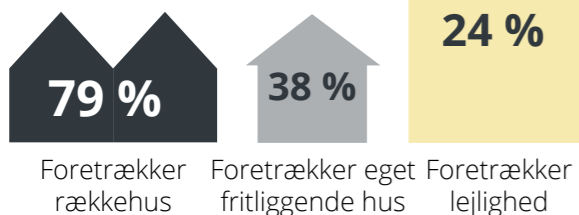
Opmærksomhedspunkter i inddragelse og processtyring ved nybyggeri

- Afhængigt af den lokale kontekst (grundens størrelse og beskaffenhed, omgivelserne, lokalplaner mv.) skal det forud for et nybyggeri bl.a. fastlægges, hvilken grad af sociale fællesskaber, der ønskes i den nye boligafdeling, da det har stor indflydelse på fællesarealer og -faciliteter.
- Anvender boligselskabet foruddefinerede byggekoncepter i forbindelse med nybyggeri, bør det tidligt gøres klart over for målgruppen, hvilke begrænsninger det betyder for deres mulighed for indflydelse.
- Hvis bofællesskabet opføres med tidlig beboerinddragelse, bør boligselskabet afsætte ressourcer til procesfaciliteringen og vurdere, om der skal tilkøbes en ekstern konsulent, eller om der kan afsættes interne ressourcer.

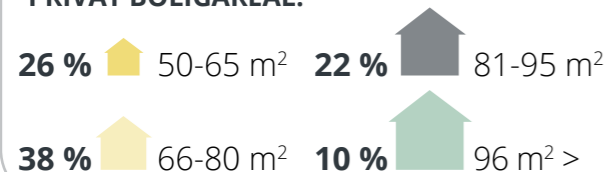
HVAD EFTERSPØRGER SENIORERNE?



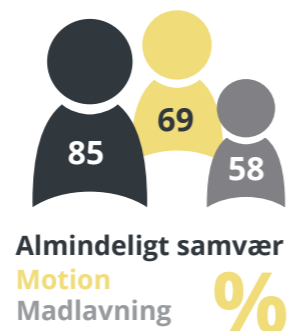
FORETRUKNE BOLIGTYPER:



PRIVAT BOLIGAREAL:



TOP 3 I BRUGEN AF FÆLLESAREALERNE:



DE 3 I BUN- DEN I BRUGEN AF FÆLLES- AREALERNE:



Opmærksomhedspunkter i udlejningen ved nybyggeri

- I den tidlige fase af byggeprojektet – jo tidligere, jo bedre – er det vigtigt i forhold til udlejningen at tage beslutninger om følgende, da det har afgørende betydning for den videre udlejningsproces:
 - Tidlig eller sen beboerinddragelse har indvirkning på, hvornår boligselskabet skal begynde at oprette en interesseliste eller decideret venteliste.
 - Overvejelser om valg af målgruppe og ønsket beboersammensætning i bofællesskabet har indvirkning på udlejningskriterierne og udvælgelsesproceduren.
 - Skal der tages højde for kommunal anvisning i udlejningen? Eller søges der alternativ opfyldelse af kommunens råderet over boliger?
- Lovgrundlaget for udlejning af seniorbofællesskaber er almenboliglovens § 3, men mange opføres som normalt nybyggeri med regler for fleksibel udlejning. Uanset hvilken udlejning man vælger, er det dog vigtigt, at alt foregår på en transparent, forståelig og retfærdig vis.



Opmærksomhedspunkter i byggeriets fysik ved nybyggeri

- Jo tidligere boligselskabet har defineret målgruppen for bofællesskabet, jo bedre. Ønskes bred beboersammensætning, bør samme variation eksempelvis afspejle sig i forskellige boligstørrelser, og fællesarealer bør give plads til både større og mindre grupper af samvær. Ønskes et mere snævert profilbofællesskab, bør netop den grundlæggende ambition for fællesskabet afspejle sig i fællesarealerne.
- Overgange mellem de fælles og private arealer har stor betydning i bofællesskaberne. Der er mange zoner at arbejde i: adgangsarealer, mødesteder, opholdsrum, daglig trafik og bevægelser, fysiske afstande, muligheder for personligt præg og hjemlig hygge i de forskellige fællesarealer m.m.
- Hvor stort et bofællesskab? Selvom grundens størrelse, økonomi, lokalplan og andre faktorer har indflydelse på bofællesskabets endelige størrelse, er det en vigtig beslutning at tage. Projektets spørgeskemaundersøgelse peger på en foretrukket efterspørgsel på mindre bofællesskaber på ca. 15 - 30 boliger.

Hvem er de interesserede i seniorbofællesskaber?

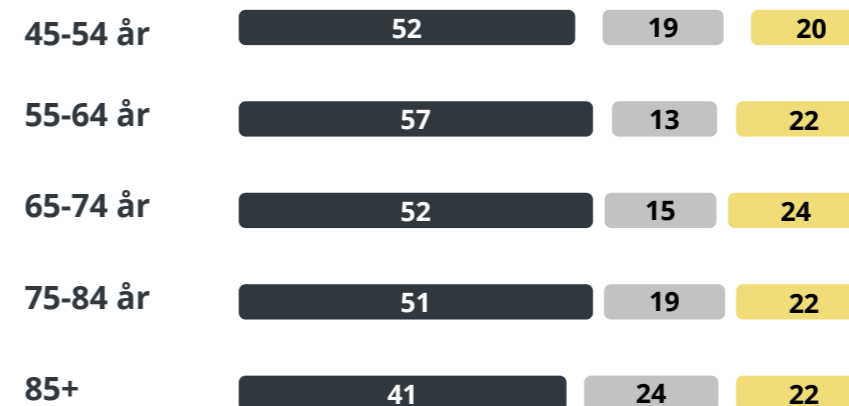
At kende sin målgruppe for et kommende seniorbofællesskab er grundlæggende for både at kunne tilpasse byggeriet, beboerprocessen, kommunikationen og udlejning. Her vises et udsnit af, hvem de interesserede i seniorbofællesskaber er, baseret på projektets landsdækkende spørgeskemaundersøgelse. For at få et fyldestgørende billede af alle aspekter af seniorernes viden og efterspørgsel anbefales det dog at gennemgå den fulde baggrundsrapport af spørgeskemaundersøgelsen, som findes på www.almennet.dk.

Der er generelt stor interesse blandt alle aldersgrupper i undersøgelsen, men den største interesse ligger hos de 55-64-årige (57 %). Ikke overraskende falder interessen med alderen, dog kun i mindre grad, da der stadig er en relativt stor del af de +85-årige, som finder boformen tiltalende.

Blandt de interesserede i boformen er størstedelen kvinder, hvilket også skal ses i forhold til den generelle overvægt af kvinder blandt respondenterne. Kønsoptager vi respondenterne, kan vi se, at 57 % af de kvindelige respondenter finder boformen tiltalende, mens det er gældende for 44 % af de mandlige respondenter.



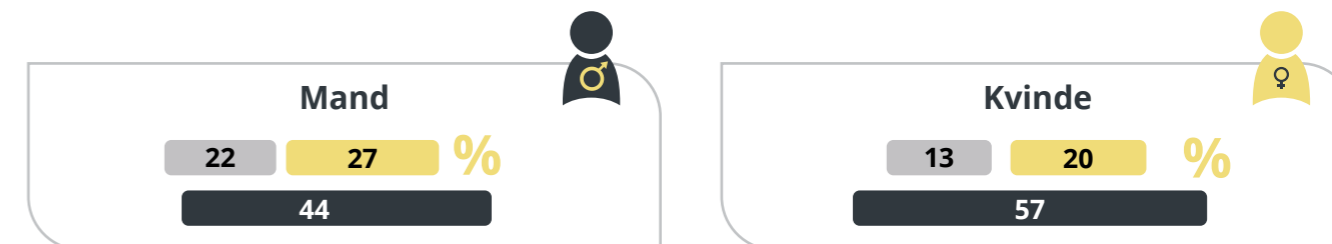
I HVILKEN GRAD ER SENIORBOFÆLLESSKABER EN BOFORM, DER TILTALER DIG? I FORHOLD TIL ALDER:



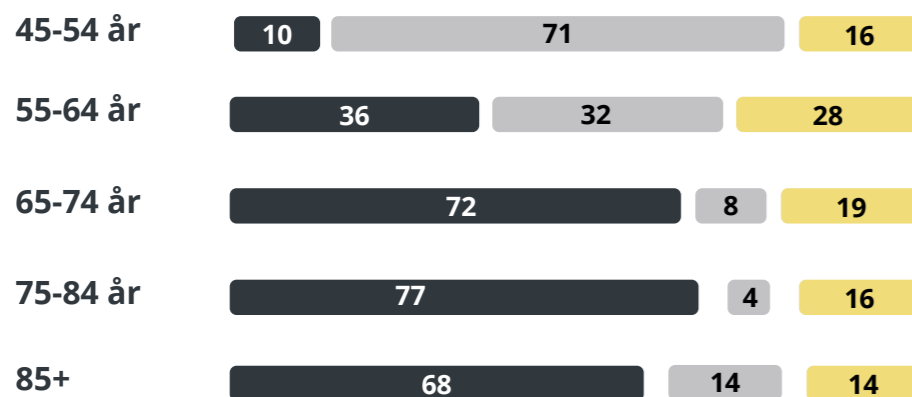
%

- I høj/meget høj grad
- I lav/meget lav grad
- Hverken i høj eller lav grad

I HVILKEN GRAD ER SENIORBOFÆLLESSKABER EN BOFORM, DER TILTALER DIG? I FORHOLD TIL KØN:



**I HVILKEN GRAD, SYNES DU BETEGNELSEN 'SENIOR' PASSER TIL DIG?
I FORHOLD TIL ALDER:**



- I høj/meget høj grad
- I lav/meget lav grad
- Hverken i høj eller lav grad

Blandt de interesserede kvinder i seniorbofællesskabsformen er der stort set ligelig fordeling mellem enlige og par, medens der blandt de interesserede mænd er en klar overvægt af ikke-enlige mænd.

Er du senior?

Der ses et markant skifte i, hvorvidt respondenterne synes, at betegnelsen 'senior' passer på dem, når vi kommer på den anden side af 65 år. Op til 54 år er det kun 10 %, der synes, at seniorbetegnelsen passer på dem, medens 81 % ikke synes om betegnelsen.

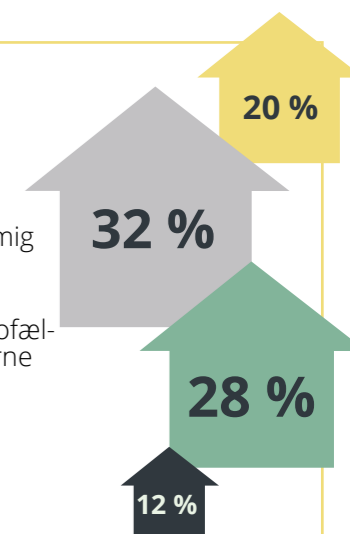
Der er flest mænd, som synes, at betegnelsen 'senior' passer på dem (53 %) i forhold til kvinderne (43 %). Generelt er der positive holdninger til ordet 'senior'. Der er grundlæggende enighed om, at det bedst beskriver alder og livsfasen for målgruppen.

Interesse i processen

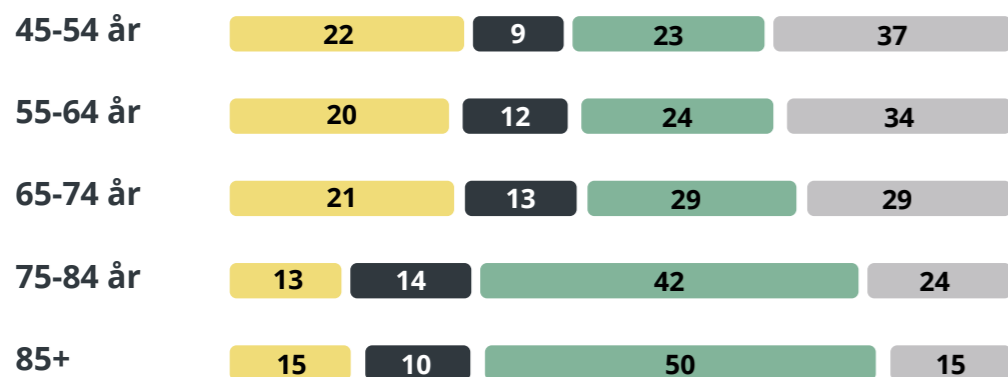
For en tredjedel har det ikke nogen betydning, om de skal flytte i nyt eller i et eksisterende seniorbofællesskab. 20 % ønsker at være med i processen fra opstart til indflytning, hvorimod 28 % i stedet ønsker at flytte ind i et allerede eksisterende seniorbofællesskab, hvor rammerne er på plads.

HVIS DU SKULLE BO I ET SENIORBOFÆLLESSKAB, VILLE DU SÅ HELST ...?

- Flytte ind i et nyt og være med gennem hele processen fra opstart til indflytning
- Det er ligegyldigt for mig
- Flytte ind i et allerede eksisterende seniorbofællesskab, hvor rammerne er på plads
- Flytte ind i et nyt, men uden at være involveret i processen inden indflytning



HVIS DU SKULLE BO I ET SENIORBOFÆLLESSKAB, HVAD VIL DU SÅ HELST? I FORHOLD TIL ALDER:



- Flytte ind i et nyt og være med gennem hele processen fra opstart til indflytning
- Flytte ind i et nyt, men uden at være involveret i processen inden indflytning
- Flytte ind i et allerede eksisterende seniorbofællesskab, hvor rammerne er på plads
- Det er ligegyldigt for mig

Prioriter plads til individualitet

Særligt de lavere uddannede er mere interesserede i at flytte ind i et eksisterende seniorbofællesskab og ikke være med i processen med at starte et nyt bofællesskab. Endvidere stiger lysten til at flytte i et eksisterende seniorbofællesskab med alderen.

De interesserede er generelt højt uddannede, er i arbejde og bor i overvejende grad i ejerbolig i dag. Skal de flytte i seniorbofællesskab, foretrækker de primært at flytte i rækkehus, og efterspørgslen er størst på en bolig med et privat boligareal på mellem 66 m²

og 80 m². De interesserede vil gerne deltage i fællesskabet i et seniorbofællesskab, men prioriterer individualitet højt – også blandt dem, som gerne vil være involveret i selve processen med at starte bofællesskabet.

Kendskabet til seniorbofællesskaber

Omkring en tredjedel af deltagerne i undersøgelsen kender til boformen 'seniorbofæl-

lesskaber', hvorimod størstedelen (48 %) har hørt om boformen, men ved ikke noget om den. Undersøgelsen viser, at det er de traditionelle boformer som 'ældreboliger', 'plejeboliger' og 'ældrevenlige boliger', der er størst kendskab til.

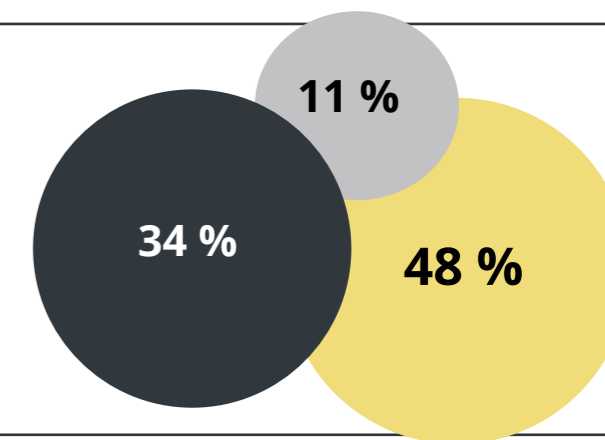
Der er generelt en holdning til, at der i lav grad er tilgængelig information om udbudet af boformer målrettet seniorer, og kun 6 % mener, at der i høj eller meget høj grad er tilgængelig information.

HVOR GODT KENDER DU BOFORMEN SENIORBOFÆLLESSKABER?

Kender til boformen seniorbofællesskaber

Har ikke hørt om seniorbofællesskaber

Har hørt om seniorbofællesskaber, men kender ikke noget til boformen



Anbefalinger

Erfaringer og pointer fra projektets undersøgelser giver en lang række anbefalinger og interessante observationer, som i resumeret form er angivet i dette hæfte.

Helt overordnet kan man dog opsummere i to vigtige erfaringer:

Tænk tidligt, tænk helhedsorienteret, og tænk 'målgruppe'

At påbegynde et nyt seniorbofællesskab er ikke det samme som at starte enhver anden boligafdeling i boligselskabet. Skal byggeriet udfærdiges rigtigt i forhold til fremtidige levedygtige fællesskaber, er der mange beslutninger, der skal træffes tidligt i processen – boligselskabet kan ikke rulle de almindelige procedurer ud og forvente, at tilretningen kan ske undervejs i forhold til de særlige behov.

Ligeså ser vi netop samspillet mellem faggrupper og et fælles afsæt, der går på tværs af byggeri, målgruppe, beboerproces, udlejning og kommunikation, som altafgørende for skabelsen af seniorboformer, hvor fællesskab er omdrejningspunkt.

Uanset om boligselskabet vælger en tidlig inddragelse af kommende beboere eller støtter sig til eksempelvis forudgående ventelisteundersøgelser, er det absolut vigtigt at anerkende og imødekomme de behov, målgruppen giver udtryk for. Det har stor betydning for seniorbofællesskabets opstart og efterfølgende succes.

Kommunikation, kommunikation, kommunikation

Intern kommunikation i boligselskabets organisation og mellem byggeriets parter er cen-



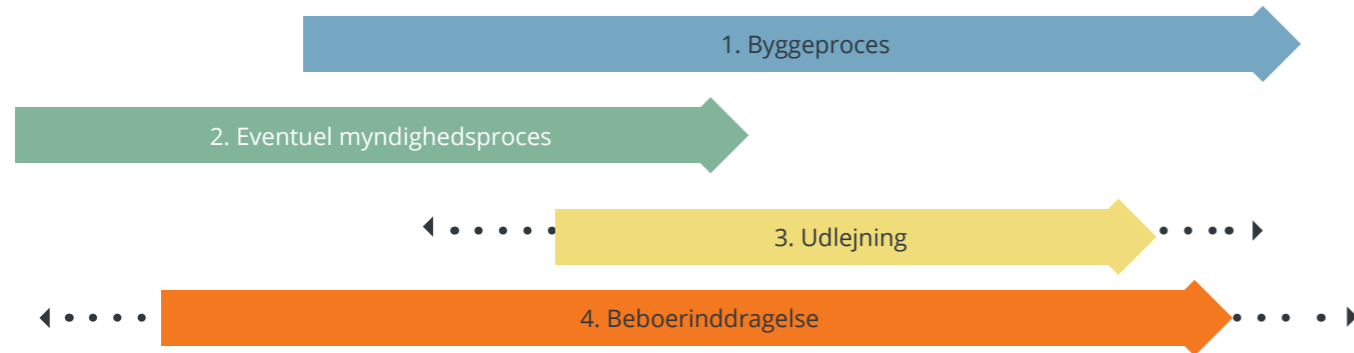
tral, hvis der skal være en fælles forståelse af målet: et kommende seniorbofællesskab, hvor de fysiske rammer og udlejningen understøtter levedygtige fællesskaber mellem beboerne.

Ekstern kommunikation til de potentielt bolig-søgende, de interesserede og de engagerede er derudover essentiel, både i opstarten, undervejs og fortsættende efter indflytning. Historiefortællingen om seniorbofællesskabet starter den dag, boligselskabet tager en

beslutning om at ville skabe og udvide sit udbud af seniorboformer.

Lægger man som boligselskab disse dogmer ned over sit kommende seniorbofællesskab, er man godt på vej ... men læs også lige de konkrete anbefalinger og inspirationseksempler på den digitale værktøjsplatform: almen-net.dk/projekt-seniorboformer-og-faellesskaber/

Sideløbende processer ved etableringen af et seniorbofællesskab:



Den helhedsorienterede tilgang betyder, at de forskellige processer i skabelsen af et seniorbofællesskab skal arbejde sammen. Der er flere måder at påbegynde processerne, og derfor er der ikke en fyldestgørende formel på, hvornår de med fordel skal opstartes. Hvis boligselskabet har entereret med en etableret borgergruppe, vil beboerinddragelsen typisk blive påbegyndt før byggeprocessen, hvorimod boligselskabet kan vælge at køre processerne mere parallelt, eller udskyde beboerinddragelsen, hvis det er boligselskabet selv eller kommunen, der er initiativtager til seniorbofællesskabet. Jo mere forhånds-


definering af byggeri, rammer for fællesskab, udlejning o.lign. jo mere giver det mening at vente med beboerinddragelsen. Udlejning og kommunikation bør altid planlægges så tidligt som muligt og realiseres, efterhånden som flere fakta til fortællingen om bofællesskabet kommer på plads.

1. Selve byggeprocessen starter med identifikation af et behov og den indledende planlægning af byggeriet frem til skæringsdato og aflevering af byggeriet. Denne proces er sjældent fleksibel, og eventuelle forsinkelser og ændringer undervejs har

ofte store økonomiske konsekvenser.

2. I nogle byggesager er der forudgående lokalplansprocesser og nabohøringer, før byggeriet kan gå i gang. I nogle kommuner kan der derudover være en større eller mindre dialogproces omkring byggeriets udformning. Denne proces kan være mere fleksibel og afhænger fuldstændigt af det enkelte byggeri og den kommune, byggeriet etableres i.
3. Afhængigt af hvilken beboergruppe man ønsker, og hvilke fællesskaber byggeriet indrettes til, skal førstegangsudlejning og genudlejning planlægges i tide. Denne proces spiller sammen med inddragelse af beboerne og er relativt fleksibel.
4. Inddragelsen af kommende beboere afhænger af, om der på forhånd er koblet en borgergruppe på projektet eller ej. Derudover afhænger inddragelsen af, hvilke muligheder for indflydelse de kommende beboere har i forhold til byggeriets udformning, udlejningen m.m. Processen er derfor fleksibel.



A photograph of two elderly women walking together in a courtyard. They are holding hands and smiling. The courtyard is paved and surrounded by brick buildings with tiled roofs. There are some plants and a chair visible in the background. The image has a light blue overlay.

Få anbefalinger til hvordan du som
boligselskab starter, gennemfører, afslutter og
forankrer gode og socialt bæredygtige boformer
til seniorer, hvor fællesskab er omdrejningspunktet.