

Støttet af

**Bevar  
mere.**

# Vi har boligerne

## Efterspørgsels- og behovsanalyse

DDOC

domes.dk

*Vi tror, at det almene kan tilbyde en attraktiv mulighed for at bo sammen i mindre fællesskaber med f.eks. venner eller familie på tværs af generationer.*

# Indledning og baggrund

Tænk, hvis tomgangsleje i den almene sektor kunne skabe rammerne for nye fællesskaber blandt vennegrupper, singler, par og børnefamilier? Tænk hvis vi kunne øge livskvalitet og fællesskab i boligområder, samtidig med, at vi bevarer bygningsmassen og undgår nedrivning og ressourcospild?

Den almene sektor oplever stigende udfordringer med øget tomgangsleje i Danmark. Ifølge BL er antallet af boliger med tomgang mere end fordoblet over de seneste fem år. Det er en tendens som ses på tværs af landet og boligtyper (både ungdoms-, familie- og ældreboliger), dog er stigningen størst i Jylland.

Tomgang i den almene sektor koster boligorganisationer og administrationsselskaber 300 mio. kr. årligt. Bent Madsen, adm. direktør i BL, siger i den forbindelse til Altinget.dk d. 20.12.24:

*“Særligt udenfor de store byer [for her] døjer vi som samfund med stadig flere tomme boliger. Lige nu har vi 4.000 tomme familie- og ungdomsboliger og 3.000 tomme ældreboliger. Det er historisk meget og er et udtryk for skævvridningen af Danmark med vækst i de store byområder og affolkning andre steder.”*

I nogle tilfælde består de tomgangsramte afdelinger af velfungerende boliger, som dog er svære at udleje med den klassiske tilgang. Der er derfor brug for at tænke innovativt og søge ny viden, der gentænker formål, anvendelsesform og udlejningsmodellen, hvis den eksisterende bygningsmasse, der i dag lider under udlejningsproblemer, skal aktiveres.

Der har med stor succes været fokus på seniorbofællesskaber de seneste årtier.

Undersøgelser fra Realdania påviste et udækket behov, som satte en bevægelse i gang, som hele landet nu kender til. Boligformen er nu udbredt i både privat og alment regi, og udbuddet når stadig ikke efterspørgslen.

Med inspiration herfra har vi med vidensprojektet “Vi har boligerne” ønsket at udforske efterspørgsel, behov og potentialer for at aktivere eksisterende boligafdelinger med tomme boliger og bringe dem i spil som bofællesskaber eller fællesskabsorienterede boformer. De kan dermed skabe mulighed for at afprøve tættere fællesskaber og nye boformer som alternativ til potentiel nedrivning.

# Undersøgelsesspørgsmål og modtagere

## Hovedspørgsmål

Med udgangspunkt i undersøgelsesspørgsmålet: hvad nu hvis bofællesskaber og fællesskabsorienterede boformer kunne være med til at leje flere tomme boliger ud i det almene, opstillede vi tre hovedspørgsmål, der har været omdrejningspunktet for vores undersøgelse:

- Hvilke behov har mulige beboere?
- Virker eksisterende almene boliger tillokkende på beboersegmenter, der ellers ikke har set sig selv på den lokalitet og/eller i det almene som boligtype?
- Kan etablering af et bofællesskab i visse afdelinger være attraktiv for nogle eksisterende beboere?

## Hvem er undersøgelsen henvendt til?

Undersøgelsen og det medfølgende inspirationskatalog er tænkt som en hjælp til:

- Dig, der arbejder i en boligorganisation, der f.eks. oplever tomgang, og som ønsker inspiration og bud på nye greb og tilgange.
- Dig, der arbejder med eller er nysgerrig på, hvordan vi sammen kan designe nye boformer i det almene.
- Dig, der overvejer at flytte i bofællesskab med venner, familie eller på tværs af generationer.
- Dig, der bor i en almen boligafdeling, og er nysgerrig på, hvordan fællesskab og øget naboskab kan styrke trivsel og fastholde beboere.

## Indhold

Undersøgelsen er delt op i:

- Et **metodeafsnit**, der redegør for metodevalg, tilgange og overblik over vidensindsamling.
- Et afsnit der gennemgår de fremkomne **motivationer og barrierer** for at bosætte sig i henholdsvis bofællesskaber og fællesskabsorienterede boformer generelt og bofællesskaber og fællesskabsorienterede boformer i tomme almene boliger
- Dette efterfølges af en udspecificering af de udvalgte **målgruppers præferencer og behov**
- Det følgende afsnit præsenterer undersøgelsens **hovedpointer og potentialer** samt de **anbefalinger**, der er udviklet på baggrund af disse.
- Efterspørgsels- og behovsanalysen suppleres med et **inspirationskatalog og værktøjer**, der kan være med til at understøtte en udvikling i tråd med anbefalingerne.

# Tilgang og metode

Projektet tager afsæt i en undersøgende og designdrevet tilgang til at forstå potentialer for fællesskabsorienterede boliger i tomme boliger i den almene sektor, hvor en række metoder er blevet anvendt.

Processen baserer sig på en tredimensionel tilgang til innovation, hvor vi:

- **Udforsker problemer og potentialer**
- **Samskaber løsninger**
- **Tester hvad der skaber værdi**

## Udforsker problemer og potentialer

Efterspørgsels- og behovsanalysen er baseret på en kvalitativ metodetilgang bestående af desk research, kvalitative interviews og fokusgruppeinterviews.

Indledningsvis for at komme nærmere problemer og potentialer er eksisterende forskning inden for relevante tematikker blevet afdækket gennem desk research (jf. kilde liste).

Ligeledes blev projektets følgegruppe bestående af en række boligorganisationer og fagpersoner inviteret ind til at kortlægge problemer og læringer fra eksisterende tiltag i områder med tomgang.

Herefter er der gennemført en række kvalitative interviews, som udgør fundamentet for efterspørgsels- og behovsanalysen. De kvalitative interviews har haft hovedfokus på at forstå behov og efterspørgsel samt udforske potentialer hos beboere i fællesskabsorienterede boliger og bofællesskaber og potentielle beboere med

nysgerrighed og/eller tidligere erfaringer fra fællesskabsorienterede boliger. I tilfælde, hvor det handler om efterspørgsel efter ikke eksisterende fællesskabsorienterede boligtilbud i tomme boliger i den almene, er der i interviewet gjort brug af visuelle eksempler på konkrete boligafdelinger, der står tomme og som kunne danne ramme om fællesskabsorienterede boformer. Ligeledes er fremtidsfortællinger og -forestillinger anvendt for at teste, hvilke behov og muligheder der ville være i de konkrete eksempler.

Projektets kvalitative undersøgelse består af 15 semistrukturerede interviews, som hovedsageligt er gennemført virtuelt via Teams. Enkelte interviews er foretaget med fysisk deltagelse fra interviewpersonerne. Nogle interviews er afholdt med én interviewperson, mens andre interviews har været med deltagelse af en gruppe beboere med op til 5-6 deltagere.

Der er afholdt 12 interviews af ca. 1 times varighed med beboere i både private og almene bofællesskaber og fælles boformer (kollektiv, vennebofællesskaber) hhv. 7 interviews med repræsentanter fra aldersblandede bofællesskaber og 5 interviews med repræsentanter fra seniorbofællesskaber. Der er yderligere afholdt 3 interviews med fagfolk og eksperter inden for den almene sektor. Som supplement til de kvalitative interviews er der foretaget fokusgruppeinterviews af 1,5-3 timers varighed; to fysiske fokusgrupper med beboere i en almen boligafdeling samt et online fokusgruppemøde med potentielle beboere (folk med interesse i en fællesskabsorienteret boform og bofællesskaber).

Samtlige interviews og fokusgrupper er foretaget i perioden mellem oktober 2025 og februar 2026. Optalt beror behovs- og efterspørgselsanalysens empiriske grundlag på input fra 61 interviewpersoner (se tabeller i appendiks for et detaljeret overblik over interviewpersoner).

# En designdrevet innovationsproces i tre faser



## **Samskabe** løsninger til det almene

*Match og samskabelse  
mellem udbud & efterspørgsel*

## **Udforske** problemet og potentialerne

### **Udbud:**

*Rammer og mulighedsrum*

### **Efterspørgsel:**

*Eksisterende og potentielle  
beboere med nysgerrighed  
og erfaringer*

## **Teste** hvad der kan skabe værdi lokalt

*Test af prøvehandlinger sammen  
med lokale boligorganisationer  
og beboere*

# Tilgang og metode

## Rekruttering

For at kunne identificere og udvælge de rette interviewpersoner og -grupper til undersøgelsen, har projektgruppen fastsat følgende kriterier for deltagelse:

- Beboere der bor i enten almene eller private bofællesskaber eller fællesskabsorienterede boformer
- Borgere med nysgerrighed på og/eller tidligere erfaringer med bofællesskaber eller fællesskabsorienterede boformer

Dertil kan tilføjes, at projektgruppen har haft et ønske om en hovedvægt af interviewpersoner med geografisk placering i Fyn og Jylland, så det afspejler tomgangsproblematikkens geografi.

Dernæst har projektgruppen søgt efter deltagere og inviteret til interview via **1)** Bofællesskab.dk, **2)** projektets partners og advisory board-medlemmers netværk og kontakter og **3)** sociale medier både fra partnerorganisationernes platforme og i samarbejde med Almenr fra deres platforme.

## Samskaber løsninger

At samskabe løsninger tager afsæt i en metode fra designverdenen (co-creation). Den beror på at samle en tværfaglig og divers gruppe i en workshop med det formål at idégenerere på muligheder og løsninger sammen. Værdiskabelsen ligger i, at mange forskellige indsigter og bud på løsninger skabes sammen og perspektiver fra forskellige målgrupper og fagligheder repræsenteres i processen. Projektgruppen har som en del af sammenskabelsesprocessen været på tre fysiske besøg hos almene boligafdelinger,

hvor vi har faciliteret en række workshops med henblik på at belyse potentialer for bofællesskaber samt udvikle og samskabe bud på, hvordan disse kunne se ud og hvilke indsatser det vil kræve. De tre workshops er afholdt med eksisterende beboere i almene boligafdelinger med tomgang og folk på almene ventelister og/eller interesse i en almen bolig.

## Tester hvad der skaber værdi

At teste bud på løsninger sker i en iterativ, det vil sige gentagende proces, hvor potentielle løsninger kvalificeres, forbedres og forfines i både æstetik og funktion. Det er værdifuldt at teste prototyper og mulige løsninger med netop de brugere eller borgere, her beboere, som skal finde de endelige løsninger værdifulde.

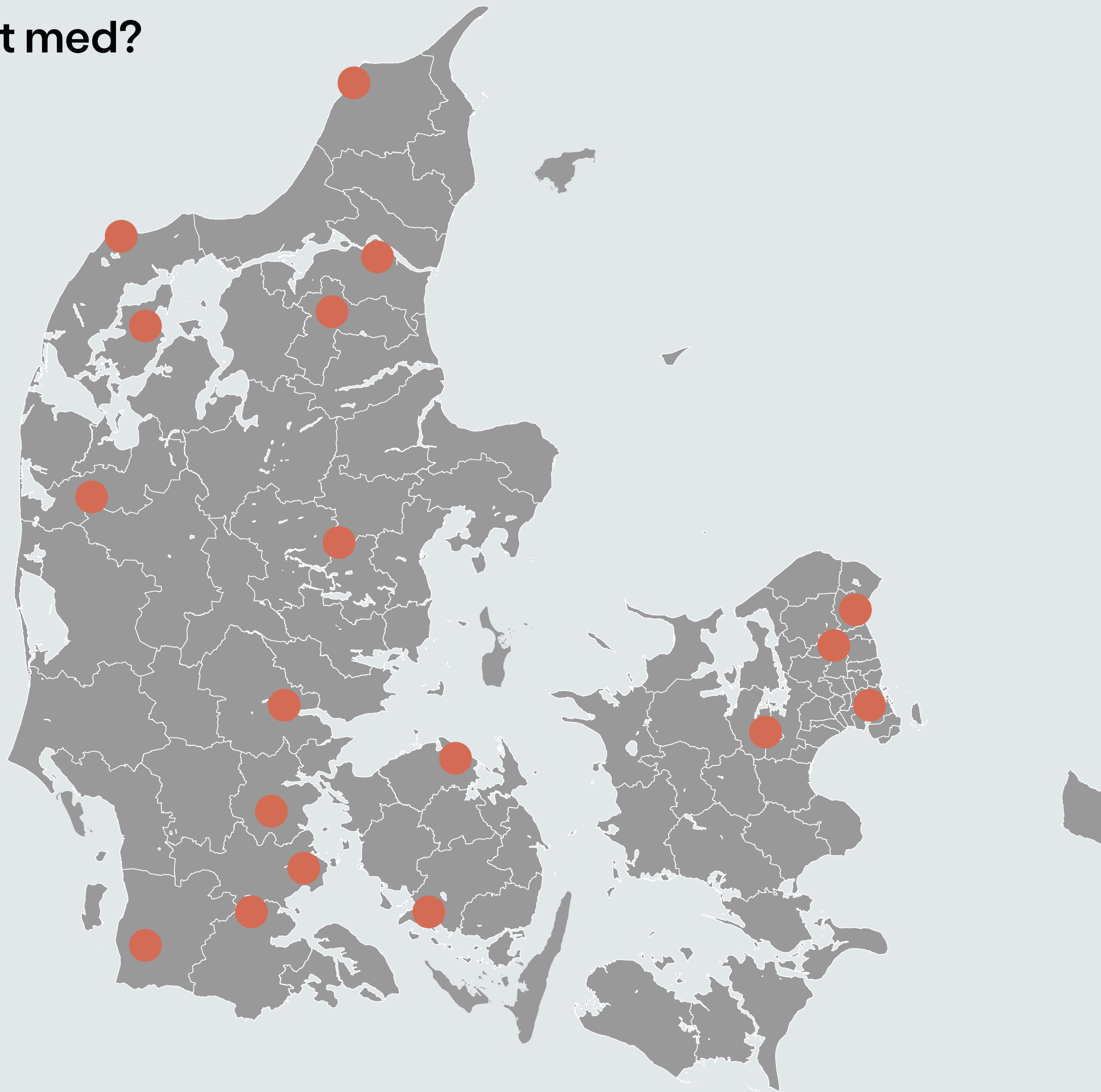
Vi har i projektet også afholdt workshops for fagfolk, eksperter, beboere og folk, der står på venteliste til en almen bolig, med henblik på at kvalificere og detaljere inspirationskatalog og anbefalinger, der kan bruges i udvikling og implementering af fællesskabsorienterede boformer i almene boligafdelinger.

I sidste del af projektet har vi sammen med en lokal almen afdeling udviklet to prøvehandlinger, der skal understøtte naboskab og fællesskab i en eksisterende afdeling med henblik på at fastholde og tiltrække beboere.

Ovenstående undersøgelser er foretaget med blik for at undersøge potentialet for et endnu ikke udbredt boligtilbud. Derfor har vi bl.a. benyttet fremtidsscenarier som et greb i processen, og særligt i flere workshops, hvilket uddybes i det følgende.

Se udspecificeret overblik over interviewpersoner og workshops i appendix 1.

# Hvem har vi talt med?



## Etablerede bofællesskaber:

- Holsterbro: Vennebofællesskab, 2-3 boliger
- Hanstholm: Vennebofællesskab, 4-5 boliger
- Birkerød: Aldersblandet bofællesskab, 6 boliger
- Himmerland: Aldersblandet økosamfund, 10 boliger
- Otterup: Aldersblandet bofællesskab, 8 boliger
- Faaborg: Aldersblandet bofællesskab, 40 boliger
- Nykøbing Mors: Seniorbofællesskab, 24 boliger
- Humlebæk: Aldersblandet bofællesskab, 28 boliger
- Ry: Seniorbofællesskab, 33 boliger
- Haderslev: Seniorbofællesskab, 41 boliger

## Bofællesskaber under udvikling:

- Bredebro: Seniorbofællesskab, 25-30 boliger
- Lønstrup: Seniorbofællesskab, 25-30 boliger

## Ekspertes, dialogmøder og workshops:

- Boligselskabet Sjælland
- Himmerland Boligforening
- Salus Boligadministration
- Beboere i Nørregade og Lindegade i Christiansfeld (Domea Syd)
- Online fokusgruppe med borgere med nysgerrighed på bofællesskaber
- Workshop med en bred vifte af aktører med viden arkitektur, fællesskaber og almene boligafdelinger
- Workshop med folk på venteliste eller interesse i en almen bolig

# Fremtidsscenarier som greb

Ofte bygger vores forestilling om fremtiden på en antagelse om, at udviklingen fortsætter uændret, og at morgendagen blot bliver en forlængelse af i dag – en lineær fortsættelse af den hidtidige udvikling.

Fremtidsscenarier hjælper med at synliggøre og forstå udfordringer og potentialer i et helt nyt lys. De åbner op for diskussioner af svære dilemmaer og giver samtidig mulighed for at skabe nye bud på fremtiden – en fremtid, der ikke blot er en forlængelse af eksisterende forståelser, strukturer og systemer, men en anderledes fremtid. Den designbaserede tilgang til at sætte fremtiden i spil kan ske f.eks. gennem konkrete fortællinger og visuelle værktøjer. Det kan eksempelvis være gennem grafiske illustrationer, lyd og video. Når vi bringer fremtiden til live, bliver det muligt at forestille sig den, spejle sig i den og skabe en dybere forbindelse og empati for det, der venter.

Ved at træne vores forestillingsevne, udvikle fremtidsscenarier og vække empati for fremtiden, kan vi samle aktører på tværs af økosystemer omkring et konkret fælles mål og løfte i flok på tværs af fagligheder og sektorer. Fremtidsscenarier er en effektiv måde at inddrage forskellige målgrupper på og kan bruges som en tilgang til samskabelse eller input og kvalificering fra udvalgte grupper.

Et konkret fremtidsscenario kan medvirke til nye perspektiver på fremtiden og de attraktive eller mindre attraktive nuancer, det rummer. Det vækker deltagerens sanser på en anderledes og kreativ måde og giver et fælles udgangspunkt for den videre samskabelse.

Den fælles vision som fremtidsscenarier ridser op kan fungere som et fælles mål og skabe en fælles forståelse af, hvad vi arbejder henimod. Metoderne til at opnå det fælles mål kan være forskellige, men målet er det samme og kan bruges til at guide og mobilisere aktører mange år frem.

Vi arbejder med fremtidsscenarier som greb for at;

- Afdække **blinde vinkler** og **informere beslutningsgrundlaget**
- Åbne samtalen i en **fælles referenceramme**
- Skabe **empati for fremtiden**  
Gøre os i stand til at **arbejde med et længere sigte**
- Mobilisere vores forestillingsevne til at **opdage nye veje**

Dette skaber samlet set grundlag for at **sætte en retning** mod en fælles, ønsket fremtid.

# Gennemførte interviews, fokusgrupper og workshops

Vores undersøgelse baserer sig på:



Kriterier for udvælgelse af interviewpersoner og grupper:

- Beboere med nysgerrighed på og/eller erfaringer med bofællesskaber eller fællesskabsorienterede boformer
- Gerne en overvægt af interviewpersoner med geografisk placering i Fyn og Jylland

# Indsigter

## Hvad har vi fundet ud af?

Vi har opdelt vores opsamling af indsigter i to dele.

Den ene del omhandler motivation og barrierer for at bosætte sig i bofællesskaber eller fællesskabsorienterede boformer generelt, mens den anden præsenterer tankerne bag at vælge eller fravælge bofællesskaber eller fællesskabsorienterede boformer i tomme almene boliger.

Den sidste del baserer sig således på tænkte scenarier, som vi har udfoldet og diskuteret med vores interviewpersoner, eftersom eksempler på denne boform endnu ikke eksisterer.

# Motivation for at bosætte sig i bofællesskaber eller fællesskabsorienterede boformer

## 1. Det hyperlokale fællesskab, hvor det sociale er let tilgængeligt

Blandt folk, der bor i eller gør sig tanker om at bo i et bofællesskab, er det en motivation at være en del af et socialt fællesskab, hvor man bor. For dem er det et vigtigt parameter, at sociale interaktioner er en del af dagligdagen og i det helt nære hverdagsliv, der ofte sker naturligt og spontant. Det fremhæves ligeledes, at det er en kvalitet, at det giver mulighed for at møde nye mennesker, som ikke nødvendigvis ligner en selv. Særligt børnefamilier lægger vægt på, at dette er en værdi, de ønsker at give til deres børn.

## 2. Tryghed

Det at være omgivet af andre mennesker, som også har valgt fællesskabet, giver tryghed. Tanken om, at der er nogen tæt på, der kan hjælpe, hvis man får brug for det, og at man passer på og ser efter hinanden. Det fremhæves særligt af seniorerne. Dertil er det at flytte i noget fælles drevet af at forebygge og/eller modvirke ensomhed. Flere seniorer fremhæver, at de er glade for, at de har valgt at flytte i bofællesskab "i rette tid", dvs. mens de stadig er friske til at tage del i og bidrage til fællesskabet. For børnefamilierne er det ideen om, at hoveddøren kan stå åben og at deres børn frit kan løbe ud og ind eller ind til naboen uden at man behøver at bekymre sig, der tillægges stor værdi.

“

***Jeg har mange mennesker omkring mig, jeg ellers ikke ville have haft som venner. Det er livskvalitet at have mange mennesker omkring mig - sociale interaktioner i hverdagen som at rende ind i mennesker, der lige skal høre, hvordan man har det.***

*- Beboer i privat aldersblandet bofællesskab*

## 3. Overskuelige kvadratmeter og mere bæredygtig boform

En motivation for flere er at bo på et mere overkommeligt antal kvadratmeter. Beslutningen om at bo mindre kan være drevet af praktiske, økonomiske eller klimamæssige hensyn. For seniorer handler det i høj grad om færre praktiske forpligtelser, og hos børnefamilierne er det i høj grad tanker om en mere bæredygtig livsstil, der fylder. For begge grupper gælder, at de vægter fællesskabet højt og at muligheden for ekstra kvadratmeter i fælleslokaler og/eller andre fællesfaciliteter tæller op.

“

***Det tiltalte os, at man kan tjekke ind og ud af det fælles - det er en mere afslappet forening.***

*- Beboer i privat aldersblandet bofællesskab*

## 4. Livskvalitet

Reflektioner om det gode liv har fyldt meget i vores interviews i forbindelse med denne undersøgelse. For børnefamilierne viser sig nogle klare værdier omkring at give deres børn nogle stærke fællesskaber tidligt i livet og at opbygge en forståelse for, at mennesker er forskellige. Derudover er livskvalitet knyttet til en eller anden form for fællesskab, hvor man bor. Graden af fællesskab kan variere, men det at man har et tilhørsforhold er blevet fremhævet som vigtigt. For seniorerne er det ofte tanker om den aktive seniortilværelse, der fremhæves. De vil gerne være en del af forskellige interessefællesskaber, blive inspireret og udfordret. De fremhæver samtidig den livskvalitet, der er forbundet til en praktisk og økonomisk frihed ved at bo til leje.

# Barrierer for at bosætte sig i bofællesskaber eller fællesskabsorienterede boformer

## 1. Uoverskueligt stort arbejde

For mange føles det som en stor og uoverskuelig opgave at skulle etablere deres eget private bofællesskab fra bunden. Det kræver megen tid og ressourcer selv at skulle stå i spidsen for projektledelse, byggeproces, dialog med kommunen om lokalplaner og byggetilladelser m.m. Derfor har de almene boligafdelinger et potentielt attraktivt alternativ.

## 2. Økonomiske udfordringer med banklån og finansiering

I forlængelse af punktet ovenfor kan det ligeledes være en udfordring at skaffe finansiering og hæfte fælles for køb af et privat bofællesskab. Det kan samtidig skabe udfordringer, hvis en eller flere parter senere vil flytte og skal købes ud, og man samtidig er afhængig af nogle nye medejeres indskud.

## 3. Bekymringer for, om det sociale/fællesskabet fungerer

Mange har nævnt, at de gør sig overvejelser om, hvordan det sociale liv og fællesskabet vil udfolde sig i et bofællesskab. Der er blevet nævnt bekymringer om, hvordan man får forventningsafstemt og skabt en fælles forståelse for de værdier fællesskabet skal bygge på. Det gælder bl.a. hvordan man sikrer en god balance mellem det fælles og det private, så man selv har mulighed for at balancere privatliv og fællesskab. Derudover kan der være bekymringer for, hvordan diskussioner og evt. konflikter håndteres, og hvilke konsekvenser det kan have, hvis man har bosat sig i et bofællesskab med f.eks. familie eller venner.

“

*Vi har afsøgt med meget nære venner, om vi kunne købe en gård eller bygning – det hele skulle bygges om og omkonstrueres. (...) For os som familie bliver det for tæt – vi vil ikke risikere at få ødelagt vennerelationer – en klynge med rækkehuse er mere ideel, da man så kan have sit eget og dele andet.*

*- Beboer i privat aldersblandet bofællesskab*

## 4. Bekymringer for afsavn af eget hus og have

Nogle nævner, at de kan få svært ved at undvære et stort hus og egen have. Dette gælder især for dem, der flytter fra en sådan bolig. Mange understreger vigtigheden af at have deres eget lille “stykke jord”, som de kan indrette som de vil.

# Motivation for at bosætte sig i bofællesskaber eller fællesskabsorienterede boformer i (tomme) almene boliger

## 1. Mere troværdigt og øget tryghed i det almene

Almene boligforeninger fremhæves som en garant for tryghed og er kendt som troværdige udlejere sammenholdt med private udlejere. Folk finder en tryghed i, at man ved, at der her er styr på rammer, regler og økonomi.

“

**Økonomiske beslutninger tynger ikke fællesskabet, fordi man ikke ejer noget sammen.**

*- Beboer i alment seniorbofællesskab*

## 2. Flexibilitet til at afprøve fællesskabsorienterede boformer

Det er en stor forpligtelse selv at etablere og finansiere et bofællesskab. Det almene tilbyder således en nemmere måde at prøve at bo med venner eller familie i et bofællesskab, da det er leje. Det er nemt at opsige, hvis det ikke fungerer, og der er ikke den samme sårbarhed og økonomiske risiko, når man ikke deler økonomiske forpligtelser eller investeringer. Man slipper dermed også for potentielle svære økonomiske diskussioner, der kan udfordre venskaber.

## 3. At leje frigiver tid og overskud til at dyrke fællesskabet

Der er en stor frihed i at bo til leje i form af tid sparet på løbende istandsættelse og vedligehold. Ligeledes er der færre uenigheder om økonomiske beslutninger og investeringer, som kan være tidskrævende og konfliktfyldte. I stedet kan man som lejer fokusere på fællesskabet og det, der giver energi sammen (projekter, aktiviteter m.m.).

“

**At kunne være i uenighed er vigtigt - noget af det kan man slippe for ved leje, fordi man kan bruge sine kræfter på fællesskabet i stedet for enighed omkring fysiske og økonomiske rammer.**

*- Beboer i privat vennebofællesskab*

“

*Man hjælper hinanden – det, den ene ikke kan, gør den anden.  
Det er en stor fordel ved  
bofællesskabet.*

*- Beboer i alment aldersblandet bofællesskab*

# Barrierer for at bosætte sig i bofællesskaber eller fællesskabsorienterede boformer i (tomme) almene boliger

## 1. Ukendt tilbud

Fælles boformer i tomme almene boliger er fortsat et ikke-eksisterende tilbud, og det kræver derfor en god forestillingsevne at forestille sig, hvordan det kan se ud og hvordan livet kan udspille sig her. Derudover er det på nuværende tidspunkt ikke muligt at finde information om muligheden for at bosætte sig på denne måde. Det vil således kræve en indsats af især boligforeningerne at gøre opmærksom på denne mulighed.

## 2. Begrænsede muligheder for at kunne sætte sit præg og være medskabere

Der er bekymringer, der går på, om de fysiske rammer er for låst i en almen bolig og afdeling. Om man som beboer kan få råderum til at ændre og dermed føle medejerskab for de fysiske rammer - både i de private boliger og fælles samlingssteder. Det er i særdeleshed børnefamilierne, der har en bekymring omkring ikke at have mulighed for at ændre på de fysiske rammer.

“

***Der kan være en fordel med det almene frem for (privat) leje, hvis de kan give mere autonomi omkring stedet f.eks. frihed til at kunne lave om på rammerne i og omkring bygningen.***

*- Beboer i privat aldersblandet bofællesskab*

## 3. At leje kan være præget af høj udskiftning blandt beboere

Det er for nogen mere uforpligtende, når man som beboer lejer sig ind. Det kan være en udfordring for et fællesskab, hvis der ikke er en dedikeret gruppe, som ser sig selv bo i fællesskabet i en længere periode.

“

***Bofællesskabet fik en svær start. Lejerne engagerede sig ikke på samme måde som ejerne. Det gav en opdeling af, hvem der tog del i fællesskabet.***

*- Beboer i privat bofællesskab, hvor en del i starten måtte lejes ud, da det ikke kunne sælges*

# Målgrupper

Hvilke målgrupper kunne den fællesskabsorienterede almene bolig henvende sig til, og hvad karakteriserer dem hver især?

Vi har valgt at fokusere på to målgrupper i vores undersøgelse. I begge grupper er der en stigende lyst til at bosætte sig i mere fællesskabsorienterede boligtilbud, og de er derfor oplagte at se nærmere på som potentielle beboere i almene fællesskabsorienterede boliger og bofællesskaber.

# Seniorers præferencer & behov

Den ene oplagte målgruppe til at bo i en fællesskabsorienteret almen bolig er seniorer, hvis interesse for at bo i fællesskabsorienterede boliger er steget stødt gennem de sidste år. Både private og almene seniorbofællesskaber oplever stor interesse og har ofte lange interesse-/ventelister.

## 1. Lejeboliger er attraktive

Seniorer vil i høj grad gerne leje deres bolig, da de slipper for den praktik og det ansvar, der følger med at eje. De sætter pris på, at boligen er nyistandsat, og at der findes en viceværtfunktion.

“

***Jeg er glad for, at vi flyttede i god tid, mens vi havde overskud og energi. Man kan godt blive for gammel og så er det ligesom for sent.***

*- Beboer i alment seniorbofællesskab*

## 2. Tryghed, livskvalitet og den sunde alderdom

De har et stort ønske om en aktiv alderdom, hvor man kan holde sig i gang og være aktiv sammen med andre. De lægger vægt på social kontakt i hverdagen og den tryghed, støtte og hjælp, der er forbundet med at bo i et fællesskab. Derudover sætter de pris på variation i alder, så der er en nogenlunde ligelig fordeling mellem de yngre og ældre seniorer.

“

***Vi ville gerne give plads til, at de yngre kunne flytte til byen. Et seniorbofællesskab kunne få de ældre ud af villaerne, så der blev plads til børnefamilierne.***

*- Beboer i alment aldersblandet bofællesskab*

## 3. Lokalt tilhørsforhold

Der ligger et stort potentiale i at tiltrække seniorer fra lokalområdet. De foretrækker ofte at blive i deres lokalområde, men vil gerne downscale og slippe for forpligtelserne ved at eje. De har samtidig ofte en stor interesse i at være en fortsat del af deres lokalområde, ligesom de gerne vil bidrage til, at der kommer nye, yngre kræfter til.

“

*Det ville være en rigtig god idé at have nogen udefra til at facilitere processen omkring fælles værdigrundlag, aktiviteter m.m.*

*- Deltager med interesse i at flytte i et alment bofællesskab*

# Børnefamiliers præferencer & behov

Den anden målgruppe, vi har undersøgt, er børnefamilier. Interessen for fællesskabsorienterede boliger er også vokset hos dem. Disse har typisk søgt mod eje- eller andelstilbud, men efterhånden som efterspørgslen efter fællesskabsorienterede boliger stiger, er det oplagt at have øje for denne gruppe.

## 1. Vil gerne sætte sit eget præg på sted og bolig

Børnefamilier går typisk efter en bolig, de kan investere deres penge i. Det er samtidig vigtigt for dem, at de kan sætte deres eget præg på sted og bolig. En lejebolig skal derfor have et langsigtet perspektiv, og det skal være muligt at præge enten fællesfaciliteter og/eller deres egen bolig.

“

***Man vil gerne etablere sig et sted, hvor man kan blive, og ikke behøver at flytte fra, så man kan se sine frugttræer vokse.***

*- Beboer i privat vennebofællesskab*

## 2. Tryghed og fællesskab i hverdagen

Fælles for dem er, at de drømmer om en tryk barndom for deres børn med socialt fællesskab i hverdagen og et boligområde, hvor børnene kan løbe ind og ud hos legekammerater. De efterspørger boligområder med uforpligtende fællesskaber, hvor man støtter hinanden i hverdagen.

## 3. Fællesfaciliteter er afgørende

Det er vigtigt for dem, at der findes rammer, der understøtter, at fællesskabet kan foregå uden for den private bolig. Det kan både være et fælleslokale, aktivitetsrum eller fælles grønne områder og fællesfaciliteter. Hvis det ikke allerede eksisterer, vil de ofte gerne inddrages i at få det til at ske.

“

***Det tiltalte os, at man kan tjekke ind og ud af det fælles. Det er en mere afslappet forening, hvor der er arbejdsdag og forpligtende aktiviteter. Vi lægger stor vægt på fællesskab og hygge og mindre på forpligtelse.***

*- Beboer i privat aldersblandet bofællesskab*

“

*Et fælleshus er vigtigt for det forpligtende fællesskab og støtter sociale aktiviteter med nogen, man ellers ikke havde opsøgt eller mødt.*

*- Beboer i privat seniorbofællesskab*

# Tværgående præferencer & behov

Herunder listes præferencer og behov, vi har identificeret i forbindelse med at bosætte sig i bofællesskaber eller fællesskabsorienterede boformer på tværs af målgrupper.

## 1. Fællesfaciliteter er altafgørende og skal være let tilgængelige

Det nævnes nærmest enstemmigt, at fællesfaciliteter er nødvendige for at understøtte fællesskab på tværs af en afdeling. Det behøver ikke i alle tilfælde være et fælleslokale med plads til alle. Beboerne tages gerne med på råd i forhold til, hvad de gerne vil være fælles om. Det kan i nogle tilfælde lige så godt være et værksted eller en fælles køkkenhave, man mødes over.

Der kan godt eksistere sociale interaktioner og naboskab, uden at der eksisterer et decideret fælleshus. Så hvordan man prioriterer, planlægger og sikrer fællesfaciliteter, kan være med til at styre graden af fællesskab i en afdeling, ligesom de kan være afgørende for, hvilke aldersgrupper, man tiltrækker. Samtidig er det vigtigt for både potentielle og eksisterende beboere, at de fælles faciliteter, der findes, er let tilgængelige, og at det ikke nødvendigvis kræver planlægning at kunne benytte dem.

## 2. At skabe medejerskab (sætte dit præg) og medindflydelse

De fleste adspurgte har lagt vægt på vigtigheden af at have medindflydelse på det sted, de bor. Det gælder både i forhold til de fysiske rammer og i forhold til, hvem der skal bo i fællesskabet. Det betyder ikke, at der skal brydes med ventelisteprikket, men blot, at de har mulighed for f.eks. at være med, når potentielle beboere vises rundt, så de på bedste vis kan give et indblik i, hvad det vil sige at bosætte sig her og dermed understøtte følelsen af medejerskab.

Det bør også nævnes, at flere eksisterende beboere i almene afdelinger ikke har været bevidste om de muligheder, de har for at få indflydelse og præge det sted, de bor. Det gælder i særdeleshed, når det kommer til de udendørs fællesfaciliteter.

## 3. Balance mellem det private og det fælles

Både seniorer og børnefamilier lægger vægt på vigtigheden af selv at have kontrol over, hvornår man er en del af fællesskabet, og hvornår man ønsker privatliv. Det er vigtigt, at der er skabt gode rammer for både det private og det fælles, og at fællesskaber opleves som uforpligtende og fleksible. De steder, vi har mødt, hvor fællesskabet fungerer bedst, er de steder, hvor folk deltager og tager ansvar af egen interesse. Fællesskab, medejerskab og medbestemmelse er det, der har drevet de fleste beboere i forhold til at vælge denne boform i første omgang, så dette skal understøttes og tages vare på. Det kan dog med fordel samtidig tydeliggøres, at det er muligt at bevare sit privatliv, selvom man bor i et bofællesskab.

“

**Alt er frivilligt - der er ingen tvang til at deltage i noget. Tvungne opgaver duer ikke. Det fremmer ikke den kollektivistiske tankegang. Man skal deltage og bidrage af lyst.**

*- Beboer i privat seniorbofællesskab*

## 4. Social facilitator og vicevært

Flere af de adspurgte i undersøgelsen nævner, at etableringen af et decideret boligfællesskab kan have gavn af rådgivning og støtte til at bygge et resistent fællesskab op fra starten. De mener, at det vil skabe tryghed at have en upartisk part til at hjælpe med at identificere de fælles værdier, bofællesskabet skal bygges på, og sikre en god forventningsafstemning blandt beboerne fra starten. Samtidig kan det være en fordel at have navn og ansigt på en person, der kan være behjælpelig med svar på spørgsmål om f.eks. regler og rammer inden for boligafdelingen, så sådanne uvisheder ikke kommer til at spænde ben for eventuelle nye tiltag - også i etablerede afdelinger. Det kunne f.eks. være en repræsentant fra boligselskabet.

“

*Lige nu bor der faktisk næsten kun ældre her. Hvis man gerne ville have, at det skulle være et aldersblandet bofællesskab, skulle man nok have tænkt på at lave en legeplads til børnene.*

*- Beboer i alment aldersblandet bofællesskab*

Hovedpointer,  
potentialer &  
anbefalinger

[domesa.dk](http://domesa.dk)

DDC

“

*Det er et meget mere spændende koncept, at man selv får lov til at samle en flok - og at f.eks. hele bygningen kan tænkes som et fællesskab.*

*- Beboer i privat aldersblandet bofællesskab*

# Hovedpointer og potentialer

Der er overordnet positive tilbagemeldinger på et bredere udbud af fællesskabsorienterede boformer i eksisterende almene boliger. Følgende hovedpointer og potentialer kan udledes af vores undersøgelse:

## **Branding og kommunikation:**

- Almene boligselskaber kan og bør i langt højere grad synliggøre og promovere nye fællesskabsorienterede værditilbud. Der er et uudnyttet potentiale for at udbrede kendskabet til mulighederne for fællesskabsorienterede boformer i almene bebyggelser.
- Der bør lægges vægt på den merværdi, man får ved at vælge fællesskabsorienterede boformer i det almene, bl.a.: tryghed, økonomisk sikkerhed, beboerdemokrati, livskvalitet. Den er i dag ikke tydelig for potentielle beboere.
- Børnefamilier kigger i stigende grad mod fællesskabsorienterede boliger, men har endnu ikke øje for det almene som udbyder. Denne mulighed kan med fordel kommunikeres tydeligere.
- Seniorer kigger derimod i højere grad til det almene, når de søger fællesskabsorienterede boliger, og det er langt lettere at finde information om almene seniorbofællesskaber på boligselskabernes hjemmesider.

## **Typologi og fysiske rammer:**

- Tæt-lav bebyggelser er mest attraktive blandt de adspurgte. Det er en boligtype, der foretrækkes af både seniorer og børnefamilier. I enkelte tilfælde kan helt centrale byejendomme (helst med elevator) være et muligt alternativ.
- Rammerne i flere eksisterende almene boligafdelinger har potentialer til at imødekomme de målgrupper, der efterspørger fællesskabsorienterede boformer (bl.a. seniorer, enlige og børnefamilier).

## **Fællesfaciliteter og størrelse:**

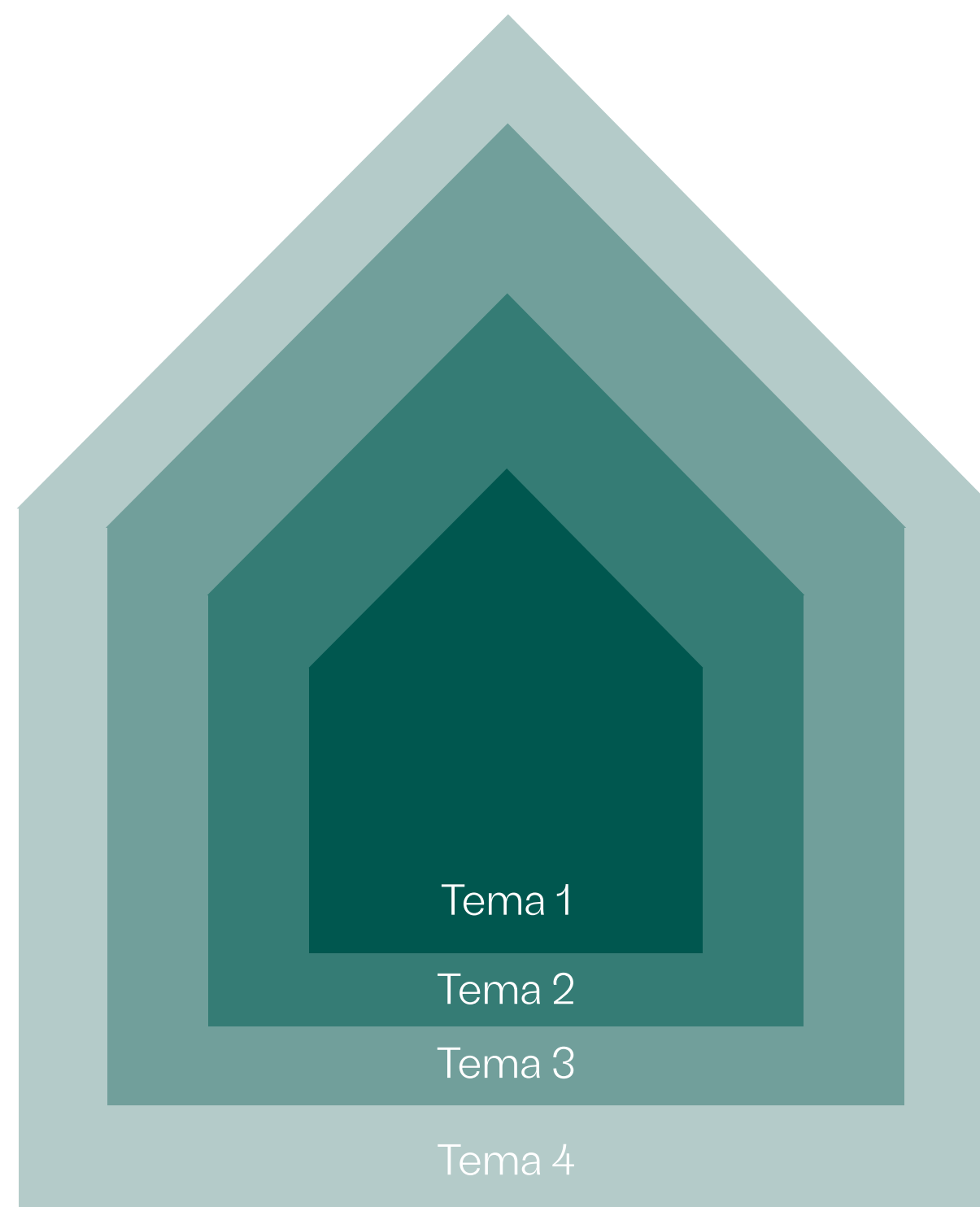
- Et fælleshus og/eller fælles samlingssteder er afgørende for understøttelse af robuste fællesskaber.
- Der er behov for fleksible og modulære rammer for fællesskab, hvis de skal kunne tilpasses skiftende livsfaser og målgrupper.
- Behovet for fællesfaciliteter kan variere afhængigt af størrelsen på bofællesskabet. Mange boenheder vil i højere grad kræve et stort fælleshus, der kan rumme alle for at sikre sammenhængskraft. I mindre afdelinger kan aktivitetsrum eller udendørsfaciliteter være tilstrækkelige.

## **Fællesskab, beboerindflydelse og medejerskab:**

- Det kan være en fordel, at beboere inviteres til at medskabe og sætte deres eget præg på de fysiske rammer og samlingssteder for fællesskabet. Dette bidrager til at skabe ejerskab og tilhørsforhold, og kan dermed være en motivation for at blive boende i mange år.
- Det er afgørende med gode rammer og klar forventningsafstemning omkring, hvordan sociale aktiviteter og fællesskaber fungerer i de enkelte afdelinger.
- Eksisterende beboere ønsker at blive inddraget i processen omkring indflytning af nye beboere i et bofællesskab, så de kan få en god introduktion til fællesskabet og eventuelle fælles initiativer.
- Løbende understøttelse af fællesskaber er vigtig og kan med fordel involvere både boligselskabet og dedikerede beboere for at sikre ejerskab.

# Anbefalinger

På baggrund af vores indsigter og hovedpointer fra efterspørgsels- og behovsanalysen samt vores inddragende workshops har vi identificeret fire temaer. Temaerne er organiseret i en skalamodel, der strækker sig fra det helt nære, sociale til det overordnede, kommunikative niveau.



Anbefalingerne er således inddelt i følgende fire temaer:



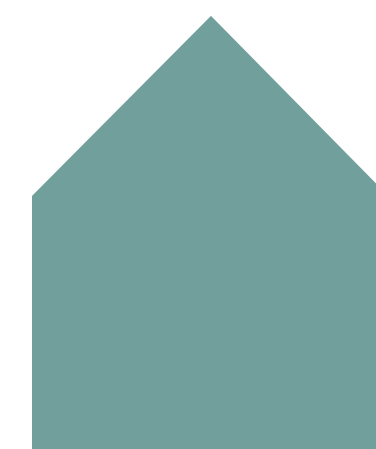
## Tema 1: Fællesskab, deltagelse og organisering

- Inddrag eksisterende beboere ved indflytning af nye beboere
- Sørg for klare præmisser for fællesskab og naboskab
- Priorité ressourcer til opstart af fællesskab
- Stil guidelines til rådighed for bofællesskaber



## Tema 2: Fysiske rammer og muligheder

- Gør rammerne for fællesskab målgruppespecifikke og fleksible
- Tydeliggør hvad beboerne selv kan præge



## Tema 3: Rolle i lokalområde og netværk

- Afmystificér bofællesskaber ved at invitere ind
- Etablér netværk af afdelinger for at understøtte erfaringsudveksling



## Tema 4: Kommunikation og branding

- Kommunikér fællesskabsorienterede boformer i det almene og tydeliggør merværdi
- Skab en klar profil for fællesskabet
- Kommunikér og annoncér løbende for at øge og bevare kendskab

# Inddrag eksisterende beboere ved indflytning af nye beboere

Selvom de eksisterende beboere ikke kan have direkte indflydelse på, hvem der flytter ind, kan nye beboere inviteres på rundvisning og introduktion til stedet af eksisterende beboere.

Dette er et vigtigt element i beslutningsprocessen for de potentielle nye beboere, da de dermed bedre forstår, hvad det er for en afdeling og et fællesskab, de flytter ind i.

Samtidig får de nye og nuværende beboere tidligt mødt hinanden og skaber en god velkomstsituation for både tilflyttere og eksisterende beboere.



## Tema 1: Fællesskab, deltagelse og organisering

- Inddrag eksisterende beboere ved indflytning af nye beboere
- Sørg for klare præmisser for fællesskab og naboskab
- Priorité ressourcer til opstart af fællesskab
- Stil guidelines til rådighed for bofællesskaber



## Tema 2: Fysiske rammer og muligheder

- Gør rammerne for fællesskab målgruppespecifikke og fleksible
- Tydeliggør hvad beboerne selv kan præge



## Tema 3: Rolle i lokalområde og netværk

- Afmystificér bofællesskaber ved at invitere ind
- Etablér netværk af afdelinger for at understøtte erfaringsudveksling



## Tema 4: Kommunikation og branding

- Kommunikér fællesskabsorienterede boformer i det almene og tydeliggør merværdi
- Skab en klar profil for fællesskabet
- Kommunikér og annoncer løbende for at øge og bevare kendskab

# Sørg for klare præmisser for fællesskab og naboskab

En klar profil er vigtig rent kommunikativt, men det er lige så vigtigt i forhold til at sikre et harmonisk fællesskab og en gnidningsfri hverdag.

Den grad af forpligtelse, man har til fællesskabet, skal være afstemt og transparent. Beboerne er omdrejningspunktet for at få fællesskab og naboskab til at leve, så det er afgørende, at de føler en tilknytning og et ejerskab til deres bolig og afdeling. Den stolthed, de får opbygget for deres sted, er med til at skabe motivation til at anbefale denne boligform til andre. De er derfor vigtige ambassadører.



## Tema 1: Fællesskab, deltagelse og organisering

- Inddrag eksisterende beboere ved indflytning af nye beboere
- Sørg for klare præmisser for fællesskab og naboskab
- Priorité ressourcer til opstart af fællesskab
- Stil guidelines til rådighed for bofællesskaber



## Tema 3: Rolle i lokalområde og netværk

- Afmystificér bofællesskaber ved at invitere ind
- Etablér netværk af afdelinger for at understøtte erfaringsudveksling



## Tema 2: Fysiske rammer og muligheder

- Gør rammerne for fællesskab målgruppespecifikke og fleksible
- Tydeliggør hvad beboerne selv kan præge



## Tema 4: Kommunikation og branding

- Kommunikér fællesskabsorienterede boformer i det almene og tydeliggør merværdi
- Skab en klar profil for fællesskabet
- Kommunikér og annoncer løbende for at øge og bevare kendskab

# Prioritér ressourcer til opstart af fællesskab

Der kan være brug for at etablere en god tilgang til opstart af bofællesskaber og fællesskabs-orienterede boformer i det almene. Der er endnu ikke faste processer og erfaringer med, hvordan det gribes an, så det er vigtigt at få etableret en god proces. Derfor kan ressourcer til rådgivning og støtte til at bygge et resistent fællesskab op med fordel prioriteres i en opstartsfasen. Dette er ligeledes med til at opbygge, samle og dele erfaringer, der kan komme flere til gode.

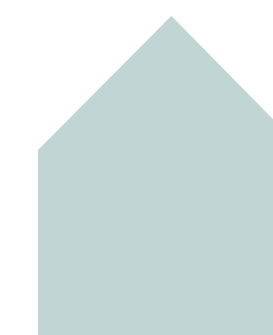
Ressourcerne, der investeres i dette, skulle gerne tjene sig ind ved øget udlejning af ellers tomgangsramte afdelinger.

Prøvehandlingskabelonen i den tilhørende værktøjskasse er et oplagt værktøj at bringe i spil i en opstartsfasen



## Tema 1: Fællesskab, deltagelse og organisering

- Inddrag eksisterende beboere ved indflytning af nye beboere
- Sørg for klare præmisser for fællesskab og naboskab
- Prioritér ressourcer til opstart af fællesskab
- Stil guidelines til rådighed for bofællesskaber



## Tema 2: Fysiske rammer og muligheder

- Gør rammerne for fællesskab målgruppespecifikke og fleksible
- Tydeliggør hvad beboerne selv kan præge



## Tema 3: Rolle i lokalområde og netværk

- Afmystificér bofællesskaber ved at invitere ind
- Etablér netværk af afdelinger for at understøtte erfaringsudveksling



## Tema 4: Kommunikation og branding

- Kommunikér fællesskabsorienterede boformer i det almene og tydeliggør merværdi
- Skab en klar profil for fællesskabet
- Kommunikér og annoncer løbende for at øge og bevare kendskab

# Stil guidelines til rådighed for bofællesskaber

Boligselskaber bør tydeligt kommunikere, hvilke rammer beboerne kan være med til at præge og hvordan, herunder hvad der evt. kan søges midler og støtte til.

Denne form for kommunikationsmateriale kan ligeledes indeholde et idékatalog til nye fællesskaber; idéer til, hvad man kan være fælles om, og inspiration til aktiviteter.

Materialet kan således løbende udvides og fortsætte med at inspirere nye og garvede beboere.



## Tema 1: Fællesskab, deltagelse og organisering

- Inddrag eksisterende beboere ved indflytning af nye beboere
- Sørg for klare præmisser for fællesskab og naboskab
- Priorité ressourcer til opstart af fællesskab
- Stil guidelines til rådighed for bofællesskaber



## Tema 2: Fysiske rammer og muligheder

- Gør rammerne for fællesskab målgruppespecifikke og fleksible
- Tydeliggør hvad beboerne selv kan præge



## Tema 3: Rolle i lokalområde og netværk

- Afmystificér bofællesskaber ved at invitere ind
- Etablér netværk af afdelinger for at understøtte erfaringsudveksling



## Tema 4: Kommunikation og branding

- Kommunikér fællesskabsorienterede boformer i det almene og tydeliggør merværdi
- Skab en klar profil for fællesskabet
- Kommunikér og annoncér løbende for at øge og bevare kendskab

## Gør rammerne for fællesskab målgruppespecifikke og fleksible

Tænk i brede segmenter men sørg for at fysiske rammer og faciliteter grundlæggende matcher de beboergrupper, man ønsker at tiltrække. Dette bidrager til den rette rekruttering og understøtter den ønskede beboergruppes behov. Derudover er det en fordel, at faciliteter kan udvikle sig og tilpasses med tiden, så de kan imødekomme skiftende behov og interessefællesskaber.

Enkle designværktøjer, som personaer, kan hjælpe med at sætte brugerne i centrum for udvikling af nye ideer og tiltag.

Du kan finde eksempler på personaer i den tilhørende værktøjskasse.



### Tema 1: Fællesskab, deltagelse og organisering

- Inddrag eksisterende beboere ved indflytning af nye beboere
- Sørg for klare præmisser for fællesskab og naboskab
- Priorité ressourcer til opstart af fællesskab
- Stil guidelines til rådighed for bofællesskaber



### Tema 2: Fysiske rammer og muligheder

- Gør rammerne for fællesskab målgruppespecifikke og fleksible
- Tydeliggør hvad beboerne selv kan præge



### Tema 3: Rolle i lokalområde og netværk

- Afmystificér bofællesskaber ved at invitere ind
- Etablér netværk af afdelinger for at understøtte erfaringsudveksling



### Tema 4: Kommunikation og branding

- Kommunikér fællesskabsorienterede boformer i det almene og tydeliggør merværdi
- Skab en klar profil for fællesskabet
- Kommunikér og annoncer løbende for at øge og bevare kendskab

# Tydeliggør hvad beboerne selv kan præge

Tydeliggør, hvad beboerne selv har mulighed for at udvikle og præge. Det gælder både i forhold til den enkelte bolig og de fælles fysiske rammer og områder, som de eventuelt kan være ansvarlige for. Det kan bidrage til en højere grad af ejerskab, at beboerne er med til at gøre stedet til deres eget og skaber incitament til at blive boende i mange år.

Fælles projekter og initiativer, f.eks. udvikling af et fælles samlingssted, kan ligeledes være et stærkt omdrejningspunkt for det sociale fællesskab i en beboergruppe.

I den tilhørende værktøjskasse finder du en skabelon til fælles udvikling af prøvehandlinger. En nem designtilgang til hurtigt at give form til nye idéer.



## Tema 1: Fællesskab, deltagelse og organisering

- Inddrag eksisterende beboere ved indflytning af nye beboere
- Sørg for klare præmisser for fællesskab og naboskab
- Priorité ressourcer til opstart af fællesskab
- Stil guidelines til rådighed for bofællesskaber



## Tema 3: Rolle i lokalområde og netværk

- Afmystificér bofællesskaber ved at invitere ind
- Etablér netværk af afdelinger for at understøtte erfaringsudveksling



## Tema 2: Fysiske rammer og muligheder

- Gør rammerne for fællesskab målgruppespecifikke og fleksible
- Tydeliggør hvad beboerne selv kan præge



## Tema 4: Kommunikation og branding

- Kommunikér fællesskabsorienterede boformer i det almene og tydeliggør merværdi
- Skab en klar profil for fællesskabet
- Kommunikér og annoncer løbende for at øge og bevare kendskab

# Afmystificér bofællesskaber ved at invitere ind

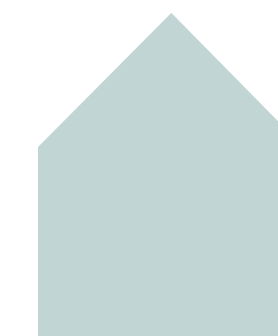
Mange mennesker har en forestilling om, hvad det vil sige at bo i et bofællesskab. I mange tilfælde har vi mødt fordomme om, at det bl.a. involverer at spise sammen hver aften.

Der er brug for at afmystificere og udvide folks forståelse af, hvad et bofællesskab kan være. Dette kan hjælpes på vej ved at åbne dørene for lokalområdet og andre interesserede, f.eks. ved årlige åbent-hus-arrangementer og ved at arrangere aktiviteter på tværs af den eksisterende afdeling og nyetablerede bofællesskaber.



## Tema 1: Fællesskab, deltagelse og organisering

- Inddrag eksisterende beboere ved indflytning af nye beboere
- Sørg for klare præmisser for fællesskab og naboskab
- Prioritér ressourcer til opstart af fællesskab
- Stil guidelines til rådighed for bofællesskaber



## Tema 2: Fysiske rammer og muligheder

- Gør rammerne for fællesskab målgruppespecifikke og fleksible
- Tydeliggør hvad beboerne selv kan præge



## Tema 3: Rolle i lokalområde og netværk

- Afmystificér bofællesskaber ved at invitere ind
- Etablér netværk af afdelinger for at understøtte erfaringsudveksling



## Tema 4: Kommunikation og branding

- Kommunikér fællesskabsorienterede boformer i det almene og tydeliggør merværdi
- Skab en klar profil for fællesskabet
- Kommunikér og annoncér løbende for at øge og bevare kendskab

## Etablér netværk af afdelinger for at understøtte erfaringsudveksling

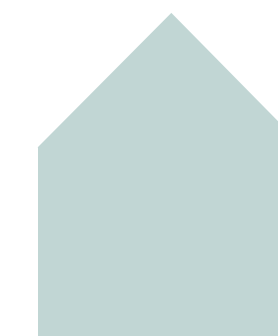
Der findes allerede mange gode erfaringer med at etablere, igangsætte og understøtte bofællesskaber og fællesskabsorienterede boliger.

Erfaringsudveksling sker nogle steder ad uformelle veje, men kunne i højere grad udnyttes og videredeles mere systematisk. Dette kan ske gennem facilitering fra boligselskaberne. De har mulighed for at dele erfaringer på tværs eller parre afdelinger, der kunne have gavn af at erfaringsudveksle og inspirere hinanden til øget fællesskab.



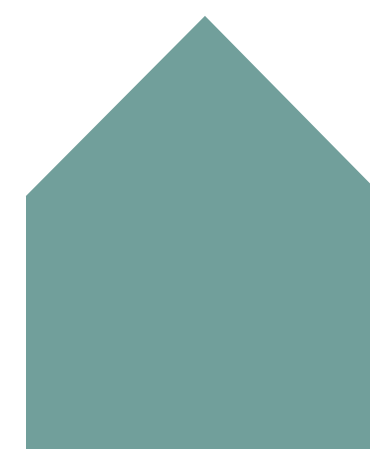
### Tema 1: Fællesskab, deltagelse og organisering

- Inddrag eksisterende beboere ved indflytning af nye beboere
- Sørg for klare præmisser for fællesskab og naboskab
- Priorité ressourcer til opstart af fællesskab
- Stil guidelines til rådighed for bofællesskaber



### Tema 2: Fysiske rammer og muligheder

- Gør rammerne for fællesskab målgruppespecifikke og fleksible
- Tydeliggør hvad beboerne selv kan præge



### Tema 3: Rolle i lokalområde og netværk

- Afmystificér bofællesskaber ved at invitere ind
- Etablér netværk af afdelinger for at understøtte erfaringsudveksling



### Tema 4: Kommunikation og branding

- Kommunikér fællesskabsorienterede boformer i det almene og tydeliggør merværdi
- Skab en klar profil for fællesskabet
- Kommunikér og annoncér løbende for at øge og bevare kendskab

# Kommunikér fællesskabsorienterede boformer i det almene og tydeliggør merværdi

Fællesskabsorienterede botilbud i det almene skal synliggøres og kommunikeres aktivt for at skabe viden om denne mulighed. I kommunikationen af en afdeling eller bolig kan man desuden med fordel tydeliggøre den merværdi, man som beboer får ved at vælge fællesskabsorienterede boformer i det almene. Dette knytter sig bl.a. til økonomisk sikkerhed ved en stabil udlejer, tryghed, livskvalitet og mulighed for medindflydelse gennem beboerdemokrati.

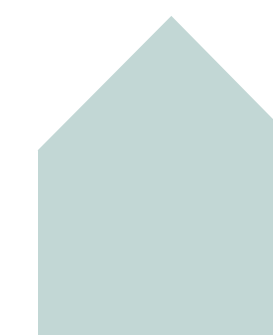
Til at starte med kan de personaer, der findes i den tilhørende værktøjskasse, være en hjælp.

Personaerne er et designgreb, der kan hjælpe med at målrette kommunikation og budskaber, da de baserer sig på potentielle, fremtidige beboere, som vi har identificeret.



## Tema 1: Fællesskab, deltagelse og organisering

- Inddrag eksisterende beboere ved indflytning af nye beboere
- Sørg for klare præmisser for fællesskab og naboskab
- Prioritér ressourcer til opstart af fællesskab
- Stil guidelines til rådighed for bofællesskaber



## Tema 2: Fysiske rammer og muligheder

- Gør rammerne for fællesskab målgruppespecifikke og fleksible
- Tydeliggør hvad beboerne selv kan præge



## Tema 3: Rolle i lokalområde og netværk

- Afmystificér bofællesskaber ved at invitere ind
- Etablér netværk af afdelinger for at understøtte erfaringsudveksling



## Tema 4: Kommunikation og branding

- Kommunikér fællesskabsorienterede boformer i det almene og tydeliggør merværdi
- Skab en klar profil for fællesskabet
- Kommunikér og annoncer løbende for at øge og bevare kendskab

## Skab en klar profil for fællesskabet

Sørg for, at der bliver skabt en klar profil for bofællesskaber og fællesskabsorienterede boliger. En klar profil hjælper kommende beboere ved at præsentere hvilke værdier, der lægges vægt på, hvilke rammer der er for fællesskabet i den specifikke afdeling, og hvordan man som beboer har mulighed for at bidrage.

Dette bør f.eks. være tydeligt på boligselskabets hjemmeside, så boligsøgende kan finde det ved egen hjælp.



### Tema 1: Fællesskab, deltagelse og organisering

- Inddrag eksisterende beboere ved indflytning af nye beboere
- Sørg for klare præmisser for fællesskab og naboskab
- Priorité ressourcer til opstart af fællesskab
- Stil guidelines til rådighed for bofællesskaber



### Tema 2: Fysiske rammer og muligheder

- Gør rammerne for fællesskab målgruppespecifikke og fleksible
- Tydeliggør hvad beboerne selv kan præge



### Tema 3: Rolle i lokalområde og netværk

- Afmystificér bofællesskaber ved at invitere ind
- Etablér netværk af afdelinger for at understøtte erfaringsudveksling



### Tema 4: Kommunikation og branding

- Kommunikér fællesskabsorienterede boformer i det almene og tydeliggør merværdi
- Skab en klar profil for fællesskabet
- Kommunikér og annoncer løbende for at øge og bevare kendskab

# Kommunikér og annoncer løbende for at øge og bevare kendskab

Kommunikér løbende omkring de muligheder, der er for at bo i fællesskaber i almene afdelinger for at øge og bevare kendskabet til tilbuddene. I flere tilfælde, hvor unge med og uden børn har søgt efter bofællesskaber, har det almene ikke været i fokus. For seniorer er det derimod mere udbredt at vende blikket mod almene bofællesskaber.

For at bidrage til at øge synlighed og kendskab hos flere målgrupper, kan der løbende annonceres og kommunikeres bredt om afdelinger og ledige boliger.

Derudover kan det bidrage til at øge kendskabet og nedbryde eventuelle fordomme om bofællesskaber ved at afholde åbent-hus-arrangementer, hvor lokale og andre nysgerrige kan få et indblik i livet i en fællesskabsorienteret almen bolig.



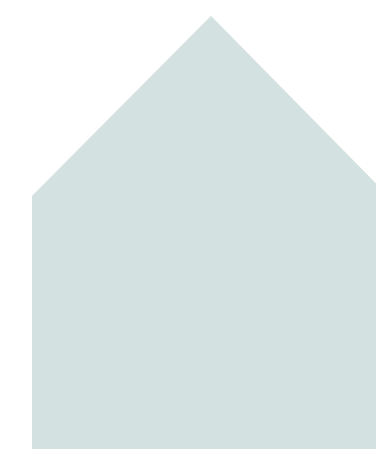
## Tema 1: Fællesskab, deltagelse og organisering

- Inddrag eksisterende beboere ved indflytning af nye beboere
- Sørg for klare præmisser for fællesskab og naboskab
- Priorité ressourcer til opstart af fællesskab
- Stil guidelines til rådighed for bofællesskaber



## Tema 2: Fysiske rammer og muligheder

- Gør rammerne for fællesskab målgruppespecifikke og fleksible
- Tydeliggør hvad beboerne selv kan præge



## Tema 3: Rolle i lokalområde og netværk

- Afmystificér bofællesskaber ved at invitere ind
- Etablér netværk af afdelinger for at understøtte erfaringsudveksling



## Tema 4: Kommunikation og branding

- Kommunikér fællesskabsorienterede boformer i det almene og tydeliggør merværdi
- Skab en klar profil for fællesskabet
- Kommunikér og annoncer løbende for at øge og bevare kendskab

Støttet af

**Bevar  
mere.**

**Vi har boligerne**

**Appendix**

**DDOC**

**domes.dk**

# Overblik over gennemførte interviews, fokusgrupper og workshops

Tabel 1: Overblik over interviewpersoner: beboere i fællesskabsorienterede boliger og bofællesskaber samt potentielle beboere med nysgerrighed og/eller tidligere erfaringer fra fællesskabsorienterede boliger.

Aktivitet	Boligform og antal boliger	Geografisk placering	Type	Interviewperson/er
Interview	Vennebofællesskab, 2-3 boliger	Holsterbro	Privat	Kvinde i 30'erne med børn
Interview	Vennebofællesskab, 4-5 boliger	Hanstholm	Privat	Mand i 30'erne uden børn
Interview	Aldersblandet bofællesskab, 6 boliger	Birkerød	Privat	Kvinde i 40'erne med børn
Interview	Aldersblandet bofællesskab, 8 boliger	Otterup	Alment, FAB	Mand, senior
Interview	Aldersblandet økosamfund, 10 boliger	Himmerland	Privat (andel)	Mand i 30'erne
Fokusgruppe -interview	Seniorbofællesskab, 24 boliger	Nykøbing Mors	Alment, Domea	16 deltagere, seniorer
Interview	Seniorbofællesskab, 25-30 boliger	Bredebro	Under udvikling, Domea	4 deltagere, seniorer
Interview	Seniorbofællesskab, 25-30 boliger	Lønstrup	Under udvikling, Domea	Kvinde, senior
Interview	Aldersblandet bofællesskab, 28 boliger	Humblebæk	Privat	Mand i 30'erne med børn
Interview	Seniorbofællesskab, 33 boliger	Ry	Privat	5 deltagere, seniorer
Interview	Aldersblandet bofællesskab, 40 boliger	Faaborg	Alment, FAB	Mand, senior
Interview	Seniorbofællesskab, 41 boliger	Haderslev	Alment Domea	4 deltagere, seniorer
Fokusgruppe-interview	Deltagere med nysgerrighed, interesse og erfaringer med fællesskabsorienterede boformer	Hele landet	Privat & andel	8 deltagere, aldersblandet
Fokusgruppe-interview / dialogmøde	Lokal boligafdeling med tomgang	Christiansfeld	Alment Domea	16 deltagere, aldersblandet

# Overblik over gennemførte interviews, fokusgrupper og workshops

Tabel 2: Overblik over interviewpersoner; fagfolk og eksperter inden for den almene sektor.

Aktivitet	Funktion	Lokation	Arbejdssted
Interview	Udviklingschef	Sjælland	Boligselskabet Sjælland
Interview	Udviklingschef	Nordjylland	Himmerland Boligforening
Interview	Kundechef	Syddjylland	Salus Boligadministration

Tabel 3: Overblik over interviewpersoner; fagfolk og eksperter inden for den almene sektor.

Aktivitet	Formål	Type deltagere	Geografisk placering	Antal deltagere
Bred scenarie-workshop	Videreudvikling og detaljering af skitser af fremtidsscenerier og personaer.	Fagfolk, eksperter og beboere inden for det almene og det byggede miljø.	Vejle	24
Workshop med lokal boligafdeling	Kvalificering af fremtidsscenerier og udvikling af lokale prøvehandlinger.	Lokale beboere og repræsentanter fra den lokale boligorganisation.	Christiansfeld	16
Workshop med opskrevne på ventelister	Kvalificering af fremtidsscenerier og kvalificering og validering af præferencer ift at styrke naboskab og fællesskab i almene boliger.	Folk på venteliste og/eller interesse i en almen bolig.	Online og i Vejle	21

# Kilder

## Rapporter & analyser:

*Almene seniorbofællesskaber – hvem, hvorfor, hvordan;*  
BL, 2021

*Almene boliger i landdistrikterne;*  
Bomidtvest og BARK Rådgivning A/S, 2017

*Analyse af langtidsledige almene boliger;*  
BL, 2025

*Analyse af udviklingen i almene boliger med tomgangsleje;*  
BL, 2025

*Analyse af håndtering af udlejningsvanskeligheder i almene ældreboliger;*  
Social-, Bolig- og Ældreministeriet, 2023

*Boliger til hele livet;*  
BL-analyse, BL, 2021

*Fremtidens seniorboformer og –fællesskaber;*  
Boligkontoret Danmark, Boligkontoret, 2020

*Kortlægning og analyse af bofællesskaber i Danmark;*  
*Jensen, Jesper Ole; Stender, Marie; Andersen, Hans Skifter; Beck, Anna Falkenstjerne;*  
*Madsen, Rudy; Nielsen-Englyst, Camilla, Institut for Byggeri, By og Miljø (BUILD), Aalborg*  
*Universitet, 2022*

*Mini-analyse: Almene flyttemønstre;*  
Kristine Vasiljeva, BL, 2023

*Mini-analyse: Boligvalg i den sene livsfase;*  
Kristine Vasiljeva, BL, 2024

*Seniorers overvejelser om bolig og boligskifte;*  
Gunvor Christensen i FOB og markedsudviklingschef Pia Wallbohm ved Pålsson Arkitekter,  
AlmenNet, 2025

*Udvikling og nye tendenser i danske bofællesskaber. En analyse baseret på en opdateret*  
*kortlægning af danske bofællesskaber;*  
Stephen Robinson Lloyd-Moffett, Jesper Ole Jensen, Max Pedersen, Institut for Byggeri, By  
og Miljø (BUILD), Aalborg Universitet, 2026

# Kilder

## Artikler fra web:

*3 generationer på samme matrikel;*

Lene Lykke Hovmand, Danske Boligarkitekter, 2024

*150 indbyggere er det ideelle antal: Sådan skaber man en landsby fra bunden;*

Dorthe Lønstrup, Politiken, 2022

*Analyse: Rekordmange danskere efterspørger bofællesskaber;*

Koncenton, 2022

*Boligforening med opråb: Kun med almene boliger kan vi sikre boliger, der er til at betale;*

Tobias Krog Vind, Dagens Byggeri, 2025

*Særlig boligform vinder frem...;*

Julie A. Larsen, TV2, 2024

*Jeg ønsker mig en boligpakke til jul. Det er der virkelig brug for;*

Bent Madsen, Altinget, 2024

*NCC skal omdanne alment boligselskabs største afdeling;*

Tobias Krog Vind, Dagens Byggeri, 2025

*Nye tal: Stor udskiftning i almene boliger;*

BL, 2023

## Øvrige:

*Statistik om ledige boliger,* Landsbyggefonden

Vi har desuden fået indblik i anonymiserede data fra Almnr, der viser kommende beboeres motivation og ønsker til et bofællesskab.

Støttet af

**Bevar  
mere.**

Projektet *Vi har boligerne* er gennemført med rådgivning fra BL af

Cecilie Bang Schulze, Monica Maria Moeskær og Kimmie Tentschert, Dansk Design Center

Cathrine Holm Krabbe og Mette Mogensen, [domea.dk](https://domea.dk)

Design og layout: Dansk Design Center

Illustrationer i inspirationskataloget er skabt med hjælp fra AI.

Projektet er støttet af Bevar Mere – en indsats som Grundejernes Investeringsfond, Landsbyggefonden, Dreyers Fond og Realdania står bag.

Læs mere på [www.bevar-mere.dk](https://www.bevar-mere.dk)

Tak til Camilla Louise Kristensen, Cecilie Marie Nørrevang og Niklas Jarnit, AlmenNet

Juni 2026

DDDC

domea.dk