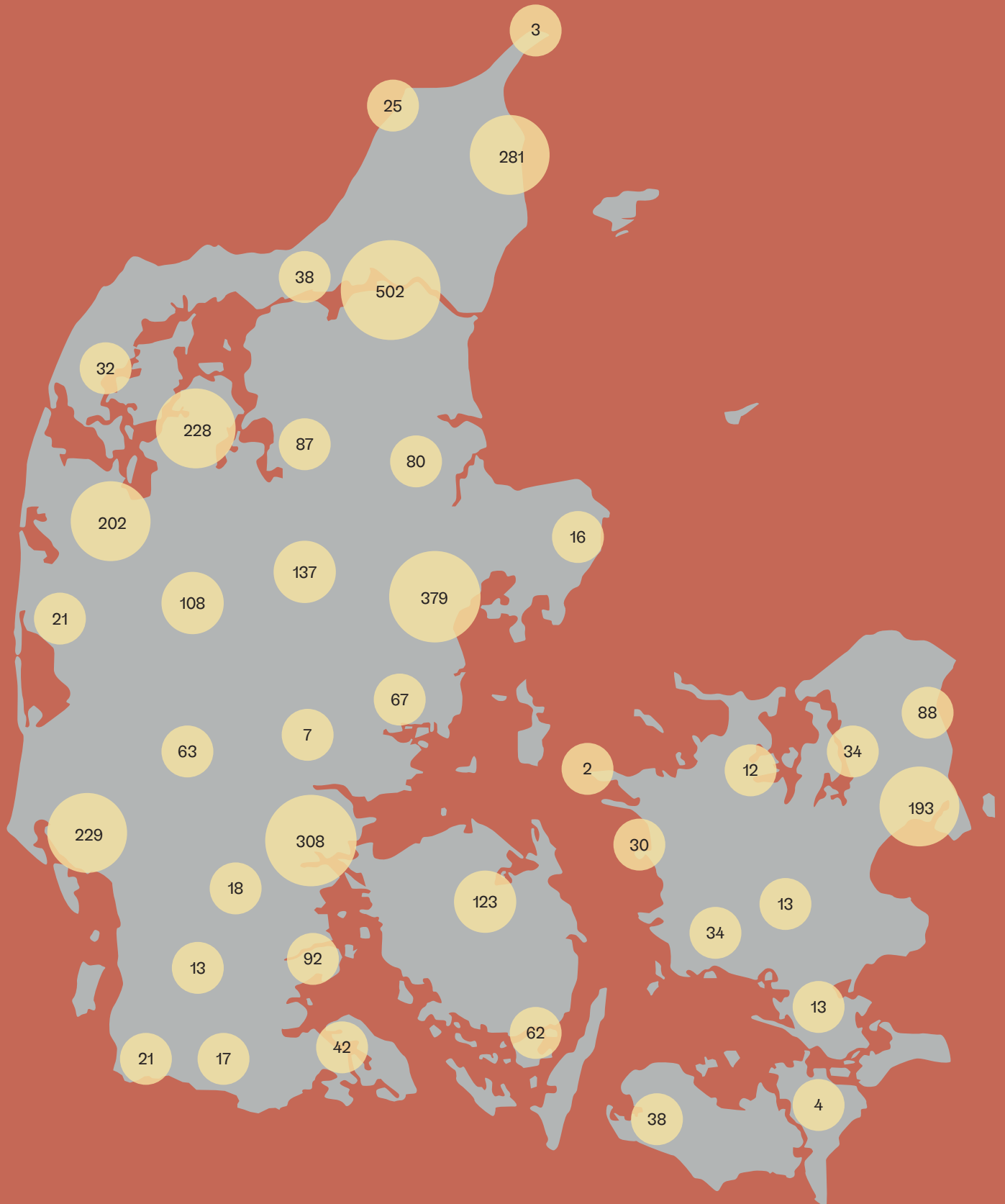


Vi har boligerne

Fællesskab som vej til at reducere tomgang i almene boliger



Kolofon:

Arbejdet er udført 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

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

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

Grafisk design: JE;SU Graphic design

Juni 2026

Forsideillustrationen er inspireret af et kort fra Landsbyggefondens hjemmeside, der viser antallet af tomgangsramte boliger på landsplan. Tallene er et øjebliksbillede fra marts 2026.

Indhold

5	Bevar mere
6	Vi har boligerne – lidt om opgaven
8	Hvad fandt vi ud af – helt kort
9	Hvad har vi gjort?
10	Efterspørgsel, motivation og barrierer
10	Metode
11	Gennemførte interviews, fokusgrupper og workshops
12	Fremtidsscenarier som greb
13	Indsigter om motivation og barrierer
16	Målgrupper
18	Hovedpointer
19	Anbefalinger
21	Hvad siger juraen
24	CO₂ besparelsen
25	Inspiration og viden
26	Hvem er parterne
26	De direkte parter
26	Nære bidragsydere
26	Advisory board og følgegruppe
27	Bilag 1:
27	Bilag 1A: Projektets Behovs- og efterspørgselsanalyse
27	Bilag 1B: Inspirationskatalog og værktøjer
27	Bilag 1C: Værktøj 1: Personaer
27	Bilag 1D: Værktøj 2: Prøvehandlingsskabelon
27	Bilag 2: Hvilken form for fællesskab – en guide



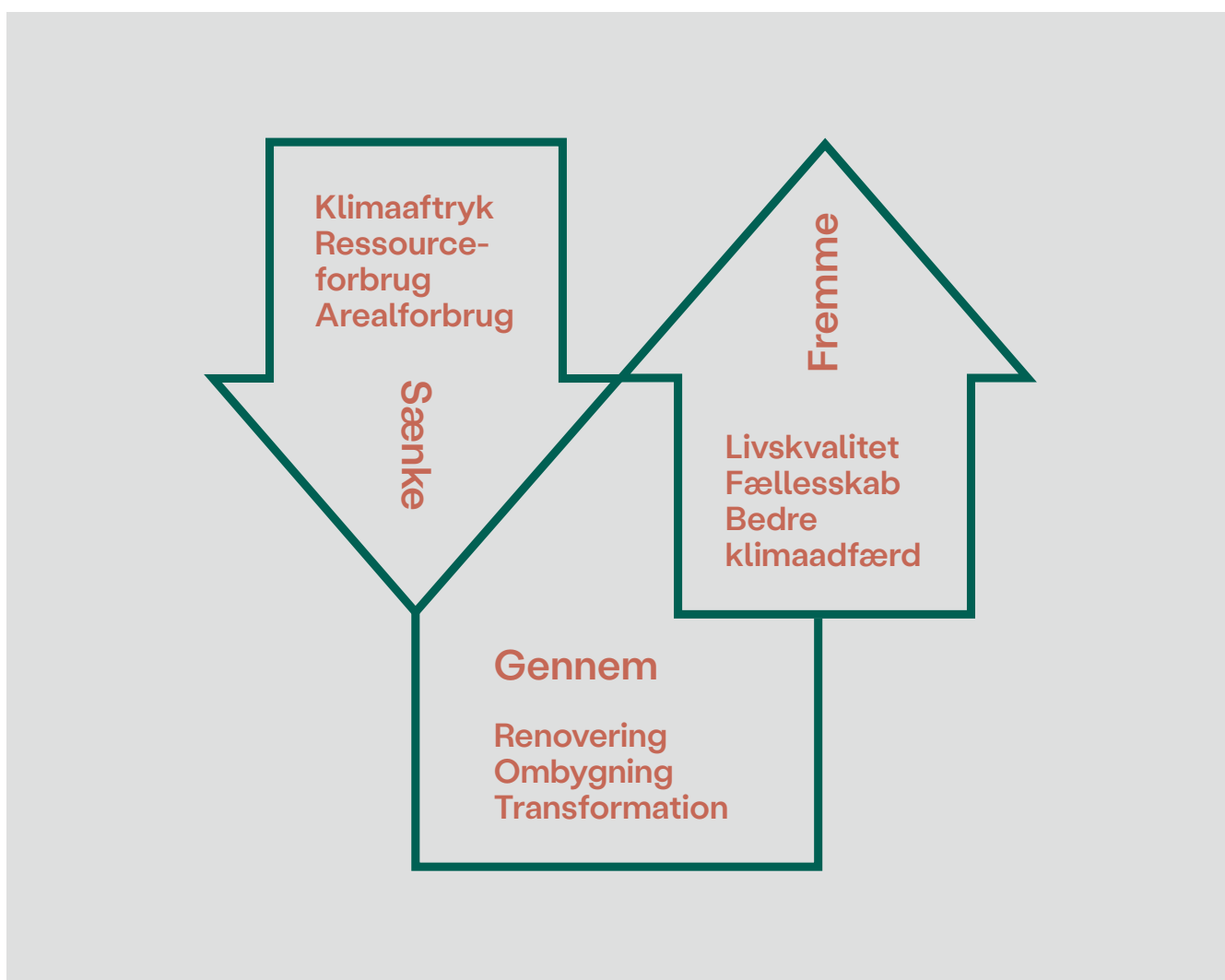
Bevar mere

Vidensprojektet har fået støtte fra BEVAR MERE.

Formålet med BEVAR MERE er at understøtte en holdnings- og praksisændring i Danmark, så transformation og ombygning af den eksisterende bygningsmasse bliver et reelt, attraktivt og kvalificeret alternativ til nybyggede boliger.

De bygninger, der allerede er bygget, skal bruges i længere tid og på nye måder. Dels for at reducere klimaaftrykket fra boligbyggeriet. Dels for at skabe et rigt og varieret boligudbud, der i højere grad imødekommer nutidens levede liv, end det er tilfældet i dag.

Det er Realdania, Grundejernes Investeringsfond, Landsbyggefonden og Dreyers Fond, der står bag indsatsen, som blev skudt i gang i sommeren 2024.



Vi har boligerne – lidt om opgaven

Den almene sektor står med en konkret udfordring i form af ca. 4.000 tomme boliger

Tomgangen er ikke et isoleret fænomen, men et resultat af flere sammenhængende tendenser:

- ændringer i befolkningssammensætning
- fraflytning fra bestemte områder
- stigende konkurrence fra nyere boligtyper
- manglende match mellem boligudbud og efterspørgsel

Spørgsmålet er derfor ikke blot, hvordan vi fylder boligerne – men hvordan vi gør dem relevante.

Tomgang er ikke blot en praktisk udfordring – det er også en økonomisk belastning. Udgifterne anslås til ca. 300 mio. kr. årligt, som i sidste ende bæres af lejerne og den fælles sektor.

Projektet “Vi har boligerne” undersøger, om fællesskab kan være en nøgle til at aktivere eksisterende boligressourcer.

Udgangspunktet er enkelt:

Vi mangler ikke boliger – vi mangler nye måder at bo i dem på.

Projektet stiller derfor tre hovedspørgsmål:

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

Vi har set på om

- grupper af venner eller flere generationer kunne se en særlig kvalitet i muligheden for at flytte ind samlet i en afdeling og om
- der kunne være interesse for at transformere eksisterende almene afdelinger med tomgang – helt eller delvist til bofællesskab – med henblik på at styrke fællesskabet og dermed også afdelingens omdømme og popularitet.

Vi håber, at vi med dette vidensprojekt kan inspirere til at undersøge muligheden for mere fællesskab – måske endda med ventelister som resultat.

“

Antallet af almene boliger, der påfører boligafdelingerne et økonomisk tab som følge af tomgangsleje, er mere end fordoblet over de seneste fem år, og tæller i dag omkring 4.000 ledige almene familie- og ungdomsboliger på landsplan. I 2023 indebar det samlede udgifter til lejetab på knap 300 mio. kr. ifølge boligafdelingernes regnskabstal. Den markante stigning i tomgangsledighed over de seneste år omfatter såvel familieboliger som ungdomsboliger, og har været en tendens på tværs af landet, om end stigningen har været mest iøjefaldende i Jylland.

Hvad fandt vi ud af – helt kort

Fællesskaber organiseres forskelligt afhængigt af ambitionsniveau, målgruppe og boligtype. I nogle afdelinger fungerer fællesskabet primært som et frivilligt supplement til hverdagen, mens det i andre bliver en mere integreret del af boligformen. Erfaringer fra bofællesskaber viser samtidig, at organisering, forventninger og fælles kultur ofte har lige så stor betydning som de fysiske rammer.

Dansk Design Centers (DDC) kvalitative undersøgelser har identificeret et potentiale for etablering af flere bofællesskaber og fællesskabsorienterede tilbud i almene bebyggelser.

MEN undersøgelsen peger også på, at store grupper af potentielle lejere på nuværende tidspunkt ikke ser mod det almene for at finde svar på deres boligdrømme.

Særligt seniorsegmentet efterspørger lejeboliger med fællesskab – og samtidig frihed fra de praktiske og økonomiske forpligtelser, der er forbundet med at eje en bolig.

Børnefamilier søger også fællesskaber, men har i mindre grad fokus på det almene og tillægger i højere grad det at eje – og muligheden for selv at kunne præge boligen – værdi.

Den omfattende dialog med beboere og boligorganisationer viser også et uudnyttet potentiale for at styrke naboskab og fællesskab blandt de nuværende beboere. Dermed kan man i endnu højere grad understøtte og sætte positivt fokus på almene boliger som en livsform, der fremmer trivsel, tryghed og livskvalitet.

Domea.dk har sideløbende set på de processuelle og organisatoriske krav til inddragelse og godkendelser samt de juridiske forhold, der knytter sig til at

ændre en afdelings profil og ommærke den med henblik på helt eller delvist at organisere sig som et bofællesskab.

Der er ingen juridiske forhindringer for at ommærke til bofællesskab, men det kræver en række godkendelser – både internt i den almene sektor og kommunalt. Derudover følger et administrativt arbejde med bl.a. at ændre udlejningsregler og eventuelt justere boligstørrelser, hvis der etableres nye fællesarealer. Processen kan være kompleks, men der er en klar og farbar vej med et betydeligt kvalitativt potentiale.

Der er dog ingen forhindringer for at igangsætte et tiltag, hvor en afdeling profilerer sig som ramme for selvorganiserede grupper af venner og/eller familier, der inden for det almene regi ønsker et stærkere internt fællesskab. Afdelinger med tomgang er netop kendetegnet ved ikke at have venteliste, og der er derfor ikke hensyn i den retning, der begrænser mulighederne.

Der er heller ingen begrænsninger i forhold til at styrke naboskab og fællesskab i eksisterende afdelinger, og her er der åbenlyse gevinster og øget livskvalitet at hente for de nuværende beboere.

En enorm CO₂-besparelse

At bevare 4.000 eksisterende boliger frem for at nedrive dem og bygge 4.000 nye boliger et andet sted giver selvsagt en enorm CO₂-besparelse – i alt hen mod 250.000 ton CO₂ ækv.

Så selvom det vurderes, at kun en del af de eksisterende tomgangsramte boliger har potentiale til at blive bevaret for at blive udviklet til fællesskabsorienterede boformer, vil det stadig være en betydelig CO₂-besparelse.

Hvad har vi gjort?

Afdækning af motivation, barrierer og potentialer
DDC har bl.a. interviewet, afholdt fokusgrupper og workshops med en lang række beboere i både almene og private boliger for at afdække motivation, barrierer og identificere potentialer for at bo eller flytte i bolig- og bofællesskaber. Nedenfor findes et selvstændigt afsnit, der giver en introduktion til den anvendte metodetilgang. Den detaljerede beskrivelse af metode og tilgang findes i Behovs- og efterspørgselsanalysen (Bilag 1).

Jura

At ændre en almindelig almen afdeling til eksempelvis et seniorbofællesskab kræver en række godkendelser samt justeringer af udlejningsregler m.v. Vi har derfor udarbejdet en oversigt, der giver et samlet overblik over de juridiske forhold for at gøre det lettere at komme i gang.

Bilag 1: Behovs- og efterspørgselsanalyse samt inspirationskatalog og værktøjer

Behovs- og efterspørgselsanalysen 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

Dernæst præsenteres undersøgelsens hovedpointer og potentialer samt de anbefalinger, der er udviklet på baggrund af disse.

For at hjælpe interesserede boligorganisationer og/eller afdelinger videre har vi udarbejdet et inspirationskatalog med tilhørende anbefalinger og værktøjer. Den giver – gennem eksempler på fremtidsscenarier – bud på, hvordan fremtidens

almene boligfællesskaber kan udvikle sig og hvilke tiltag, der skal til for at understøtte denne forandring.

Værktøjskassen indeholder desuden konkrete redskaber, der kan inspirere og understøtte boligorganisationer og afdelinger, som ønsker at arbejde med fællesskabsfremmende tiltag. Værktøjerne har til formål både at inspirere til nye idéer og at stimulere adfærdssændringer på tværs af målgrupper.

Arbejdet med fremtidsscenarier kan samtidig vække nysgerrighed blandt vennegrupper, børnefamilier m.fl., hvor almene boliger kan opleves som en attraktiv mulighed for at afprøve bofællesskaber.

Bilag 2: En guide, der hjælper med at finde fællesskabsformen

Endelig har vi udarbejdet en guide, som gør det nemmere for boligorganisationer og afdelinger at afklare, hvilken type fællesskab der passer bedst til deres konkrete situation og behov.

Efterspørgsel, motivation og barrierer

Metode

Efterspørgsels- og behovsanalysen er baseret på en undersøgende og afklarende tilgang til potentialet for fællesskabsorienterede boliger i den almene sektor, hvor en række metoder er blevet anvendt.

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

- Udforsker problemer og potentiale
- Samskaber løsninger
- Tester hvad der skaber værdi

Indledende er den eksisterende forskning blevet afdækket gennem desk research. Herefter er der gennemført en række kvalitative interviews med henholdsvis eksperter og fagfolk inden for den almene sektor samt beboere i både private og almene bofællesskaber.

Som supplerende undersøgelsesmetode er der foretaget fokusgruppeinterviews med beboere i en almen boligafdeling samt med potentielle beboere (folk med interesse i en fællesskabsorienteret boform).

Projektgruppen har desuden 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 bud på, hvordan disse kunne se ud og hvilke indsatser det vil kræve.

Vi har derudover 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 alment byggeri.

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

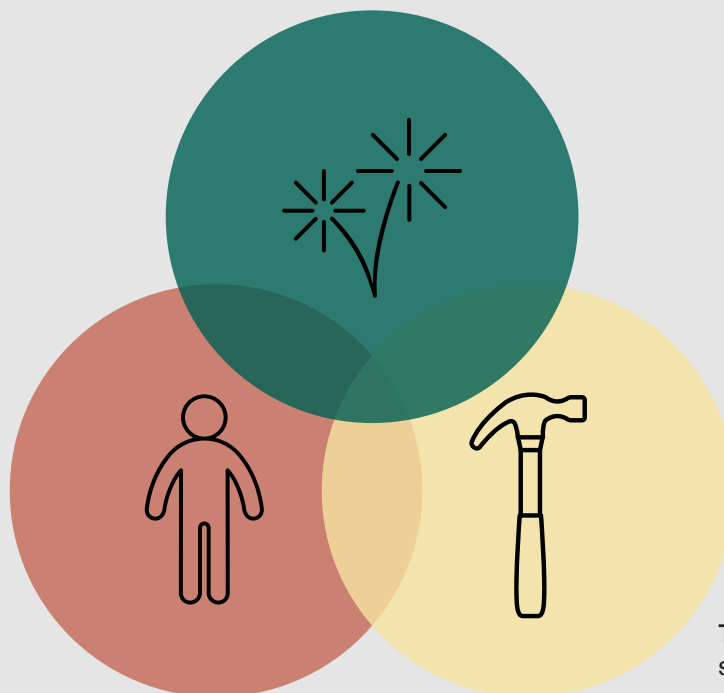
Slutteligt har vi sammen med en lokal afdeling udviklet to prøvehandlinger, der skal understøtte naboskab og fællesskab i en eksisterende afdeling med henblik på at fastholde og tiltrække beboere.

En uddybende beskrivelse af metode og tilgang findes i Behovs- og efterspørgselsanalysen (Bilag 1).

En designdrevet innovationsproces i tre faser

Samskabe løsninger
til det almene

*Match af samskabelse mellem
udbud og 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*

Gennemførte interviews, fokusgrupper og workshops

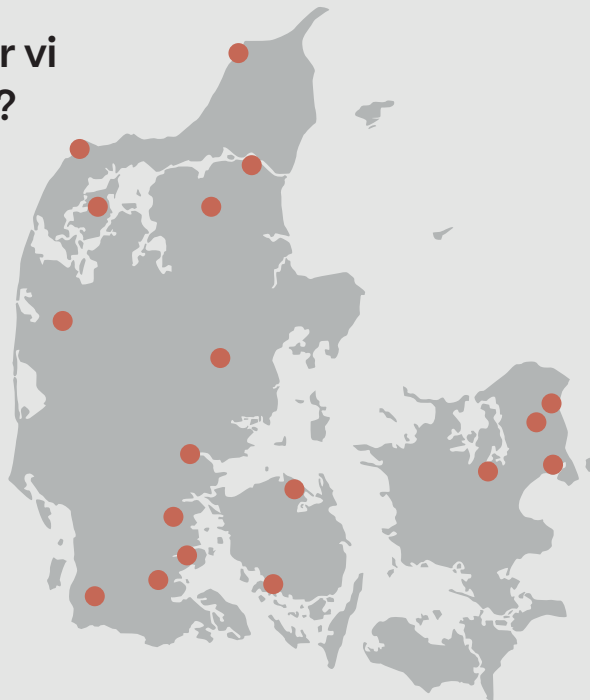
Vores undersøgelse baserer sig på:

- 2 fokusgrupper
- 7 interviews med aldersblandede bofællesskaber
- 5 interviews med seniorbofællesskaber
- 3 interviews med videnspersoner fra det almene
- 1 dialogmøde med lokal boligafdeling
- 1 workshop med en bred vifte af aktiviteter med viden arkitektur, fællesskaber og almene boligafdelinger
- 1 workshop med lokal boligafdeling
- 1 workshop med folk på venteliste og/eller interesse i en almen bolig

Kriterierne for udvælgelse af interviewpersoner og grupper var følgende:

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

Hvem har vi talt med?



Repræsenterer
ca. 250 boliger

Repræsenterer
61 interview-
personer

Etablerede bofællesskaber:

- Holstebro, 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:

- Brederup, 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 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

Oftest 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 fremtidsscenarie 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.

Indsigter om motivation og barrierer

Vi har opdelt opsamlingen af indsigter i to dele:

Den ene del omhandler motivation og barrierer for at bosætte sig i bofællesskaber eller fællesskabsorienterede boformer generelt

Den anden del præsenterer tankerne bag at vælge eller fravælge bofællesskaber eller fællesskabsorienterede boformer i tomme almene boliger. Denne sidste del baserer sig således på tænkte scenarier, som vi har udfoldet og diskuteret med vores interviewpersoner, efter som eksempler på denne boform endnu ikke eksisterer.

Motivation for at bosætte sig i bofællesskaber eller fællesskabsorienterede boformer

Indledningsvis har DDC afdækket motivationen for at bosætte sig i bofællesskaber eller fællesskabsorienterede boformer generelt.

Følgende forhold spiller ind:

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.

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.

4. Livskvalitet

Refleksioner 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.



Jeg har mange mennesker omkring mig, som jeg ellers ikke ville have haft som venner. Det er livskvalitet at have mange mennesker omkring mig og sociale interaktioner i hverdagen, som man bare støder ind i.

Beboer i privat aldersblandet bofællesskab

Barrierer for at bosætte sig i bofællesskaber eller fællesskabsorienterede boformer

Undersøgelsen viser, at der både er fordele og ulemper ved bofællesskaber og peger på følgende 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 meget 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 medejerers 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

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.

2. Fleksibilitet 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 opsiges, 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.).



Jeg har afsøgt med meget nære venner om at købe en gård eller bygning. Det hele skulle bygges om. Vi kom i tvivl, om det for os som familie bliver for tæt, for vi ønsker ikke at få ødelagt venne-relationer. En klynge med række-huse er mere ideelt, da man så kan have sit eget og dele andet.

Beboer i privat 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.

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.



Målgrupper

Hvilke målgrupper kunne den fællesskabsorienterede almene bolig henvende sig til, og hvilke præferencer kendetegner dem?

Seniorers præferencer & behov

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.

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.

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.



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

Beboer i alment, aldersblandet bofællesskab



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

Beboer i privat aldersblandet 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 ejeller 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.

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.

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 ventelisteprincippet, 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.

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.

“
At kunne være i uenigheden er vigtigt. (...) Men noget af det, man slipper for ved leje, er jo også lange økonomisnakke, man kan bruge sine kræfter på fællesskabet i stedet.

Beboer i alment seniorbofællesskab

Hovedpointer

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 potentiale 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 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

Tema 2: Fysiske rammer og muligheder

Tema 3: Rolle i lokalområde og netværk

Tema 4: Kommunikation og branding

Tema 1: Fællesskab, deltagelse og organisering

· 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.

· 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.

· Prioritér ressourcer til opstart af fællesskab

Der kan være brug for at etablere en god tilgang til opstart af bofællesskaber og fællesskabsorienterede 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.

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

· 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 2: Fysiske rammer og muligheder

· 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.

- **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 3: Rolle i lokalområde og netværk

- **Afmystificér bofællesskaber ved at invitere ind**

Mange mennesker har idéer om, hvad det vil sige at bo i bofællesskab. I mange tilfælde har vi mødt fordomme om, at det bl.a. involverer at spise sammen hver aften. Der er brug for at få afmystificeret 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.

- **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 videreledes 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 4: Kommunikation og branding

- **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.

- **Skab en klar profil for fællesskabet**

Sørg for, at der bliver skabt en klar profil for bofællesskaber og fællesskabsorienterede boliger, så kommende beboere ved, 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.

- **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 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.

Hvad siger juraen

I praksis kan arbejdet med at omdanne tomgang til bo- og boligfællesskaber gribes an på forskellige niveauer. Der er ikke tale om én fast model, men om et spænd fra mindre justeringer inden for de eksisterende rammer til mere gennemgribende ændringer af en afdeling. I denne guide arbejdes der med fire typer fællesskaber, som repræsenterer forskellige ambitionsniveauer og grader af indgreb. De kan bruges som en fælles referenceramme for at afklare, hvilken retning der er realistisk og hensigtsmæssig i den enkelte afdeling.

De 4 typer fællesskaber

- **Fællesskab for venner og familie** (Lavt indgreb)
Hvor afdelingen aktivt arbejder for at udleje en gruppe af ledige boliger til personer, der kender hinanden i forvejen, og som ønsker (at afprøve) at bo sammen i en løs form for bofællesskab.
- **Fællesskabsstyrket afdeling** (Lavt indgreb)
Beboere med fælles interesser, der primært ønsker at styrke nabo- og fællesskabet i afdelingen.
- **Delvist bofællesskab** (Moderat indgreb)
Beboere, der ønsker at etablere et bofællesskab som en delmængde af en afdeling.
- **Fuldt bofællesskab** (Højt indgreb)
En afdeling, der ønsker at organisere sig som et bofællesskab.

Forudsætningen for projektet "Vi har boligerne..." er, at der er tomgang i den almene boligafdeling og derfor ikke er venteliste. Derfor er de juridiske rammer vedrørende ventelisteprincippet ikke relevante i opstartsfasen af et omdannelsesprojekt til bofællesskab.

Nedenfor gives et overblik over de juridiske rammer, der typisk er relevante, når en almen boligafdeling ønsker at arbejde med at overgå til et bofællesskab. Almene bofællesskaber kan etableres i almene familieboliger og almene ældreboliger. I familieboliger kan bofællesskabet som udgangspunkt henvende

sig bredt, mens bofællesskaber i ældreboliger følger reglerne for den berettigede personkreds til ældreboliger.

Almene bofællesskaber er i denne sammenhæng individuelle, idet hver lejer har egen bolig.

Jura for de fire typer fællesskaber Jura for fællesskabsstyrkede afdelinger og afdelinger, der lejer ud til vennegrupper

Her ændres der ikke på boligernes juridiske status eller udlejningen. Boligerne udlejes fortsat efter de almindelige regler for almene familieboliger.

Juridisk udgangspunkt

- Boligerne forbliver almindelige almene familieboliger.
- Udlejning sker som udgangspunkt efter venteliste, jf. almenboliglovens § 51, stk. 1.
- Der etableres ikke nødvendigvis et formelt bofællesskab efter almenboligloven.
- Fællesskabet understøttes typisk gennem aktiviteter, beboerdemokrati og brug af eksisterende fællesarealer.

De almene familieboliger udlejes efter ventelisteprincippet, jf. almenboliglovens § 51, stk. 1 og udlejningsbekendtgørelsens § 2, stk. 1. Da der ikke er venteliste, kan ledige boliger eksempelvis tilbydes samtidige lejere, der kender hinanden i forvejen.

Jura for det delvise bofællesskab

Her ændres der på de berørte boligers udlejningsprincipper.

Juridisk udgangspunkt

- Eksisterende almene familieboliger kan udlejes som bofællesskab, jf. almenboliglovens § 3, stk. 6.
- Udlejningen skal aftales mellem kommune og boligorganisation, jf. almenboliglovens § 51 a.
- Ved aftale om udlejning af almene familieboligbofællesskaber skal kommune og boligorganisation tage stilling til kommunens anvisningsret. Det kan

aftales at fravige den almindelige regel i almenboliglovens § 59, stk. 1, hvor kommunen kan råde over op til hver fjerde ledige almene familiebolig.

- Der kan aftales særlige udlejningsregler for bofællesskabet.
- Udlejningskriterier skal være objektive, saglige og proportionale.

Et individuelt bofællesskab skal som udgangspunkt bestå af mindst fem boliger og have adgang til et fællesareal, som kan benyttes af lejerne. Kommunalbestyrelsen kan i særlige tilfælde godkende mindst tre boliger. Dette følger af almenboliglovens § 3, stk. 3 for familieboliger og § 5, stk. 3 for ældreboliger.

Kommunen og boligorganisationen kan aftale, at beboerne får indflydelse på indflytning af nye beboere, men boligorganisationen har fortsat ansvaret for, at udlejningen sker efter de fastlagte regler.

Hvis et delvist bofællesskab skal have eksklusiv adgang til afdelingens fællesarealer, skal forslaget godkendes ved et almindeligt stemmeflertal på et afdelingsmøde.

Hvis der ønskes at inddrage – og dermed nedlægge – en bolig for at etablere fællesareal, skal dette godkendes både af kommunen og ved et almindeligt stemmeflertal på et afdelingsmøde.

Hvis den nedlagte bolig indgår som fællesareal for bofællesskabet, fordeles huslejen på de berørte boliger. Hvis der etableres et separat fælleslokale, skal der udarbejdes nye lejekontrakter, der omfatter det udvidede boligareal.

Hvordan flytter man beboere?

Det er ikke nødvendigvis afgørende, at boliger i et delvist bofællesskab ligger direkte ved siden af hinanden, men det vil typisk styrke fællesskabet.

Hvis det er nødvendigt at samle boliger, kan det blive aktuelt at bede eksisterende beboere flytte internt. Boligorganisationen har som udgangspunkt pligt til at tilbyde genhusning i en passende bolig samt dække rimelige flytteudgifter i henhold til § 86.

Flytning forudsætter altid de berørtes accept og kan f.eks. ske ved at tilbyde en bedre bolig i afdelingen.

Fuldt bofællesskab

Her organiseres hele afdelingen som et bofællesskab og får en tydelig fællesskabsprofil. Dette kræver en klar juridisk og administrativ model.

For at igangsætte en sådan omdannelse skal der udarbejdes en detaljeret plan, som beskriver formål, omfang og forventede ændringer.

Juridisk udgangspunkt

- Afdelingen udlejes herefter som individuelt bofællesskab, jf. almenboliglovens § 3.
- Udlejningen skal baseres på aftale mellem kommune og boligorganisation, jf. almenboliglovens § 51 a.
- Kommunal anvisning skal håndteres særskilt i aftalen.
- Der kan aftales fravigelse af den almindelige kommunale anvisningsret efter almenboliglovens § 59.
- Eventuelle regler for udsatte boligområder eller forebyggelsesområder gælder fortsat.

For almene familieboligbofællesskaber gælder, at etablering og drift følger de almindelige regler for almene familieboliger, men med særlige regler for udlejning og anvisning. Bofællesskaberne er som udgangspunkt åbne for samme målgruppe som øvrige almene familieboliger, men der kan fastsættes særlige kriterier.

Overordnet er det vigtigt at være opmærksom på, at jo højere ambitionsniveauet for fællesskabet er, desto vigtigere er det at forankre scenariet i en aftale mellem boligorganisation og kommune.

Lavt – højt indgreb

Almene bofællesskaber kan etableres inden for gældende lovgivning – enten som mindre justeringer eller som mere omfattende omdannelser af en afdeling.

Lavt indgreb (ingen formel ommærkning)

- Boliger udlejes fortsat som almene familieboliger
- Udlejning sker efter ventelisteprincippet → jf. almenboliglovens § 51, stk. 1
- Ingen krav om etablering af formelt bofællesskab
- Fællesskab understøttes via aktiviteter og fællesarealer

Særligt ved tomgang:

Ledige boliger kan udlejes til grupper, der kender hinanden, da der ikke er venteliste.

Delvist bofællesskab

- Mulighed for at udleje boliger som bofællesskab
→ jf. almenboliglovens § 3, stk. 6
- Kræver aftale mellem kommune og boligorganisation
→ jf. § 51 a
- Kommunens anvisningsret skal afklares
→ jf. § 59, stk. 1 (kan fraviges)
- Særlige udlejningskriterier kan fastsættes

Krav:

- Typisk mindst 5 boliger (evt. 3 ved særlig godkendelse)
→ jf. § 3, stk. 3 og § 5, stk. 3
- Adgang til fællesareal

Supplerende:

- Ændringer kræver ofte godkendelse på afdelingsmøde
- Eventuelle ombygninger kræver kommunal godkendelse

Genhusning (ved omorganisering)

- Pligt til genhusning i passende bolig
- Rimelige flytteudgifter dækkes
→ jf. § 86
- Flytning kræver beboerens accept

Fuldt bofællesskab

- Hele afdelingen organiseres som bofællesskab
- Kræver:
 - Aftale med kommune
→ jf. § 51 a
 - Mulig fravigelse af anvisningsret
→ jf. § 59
- Udlejning følger fortsat regler for almene familieboliger
→ jf. § 3

Kan kombineres med særlige kriterier for målgruppe og fællesskab.

Vigtig pointe

Jo højere ambitionsniveau for fællesskab, desto større behov for klare aftaler mellem boligorganisation og kommune.

Hvad er muligt – hurtigt?

- Styrke fællesskab gennem aktiviteter
- Udleje til venne-/familiegrupper ved tomgang
- Arbejde med profil og branding

Hvad kræver mere arbejde?

- Ændring af udlejningsregler
- Etablering af fællesarealer
- Ommærkning til bofællesskab
- Aftaler med kommune

CO₂ besparelsen

De bygninger, der allerede er bygget, skal bruges i længere tid og på nye måder. Hvis vi på nogen måde kan bevare de 4.000 tomme almene boliger og få bragt dem i spil som attraktive rammer om levet liv kan vi opnå en stor reduktion af klimaaftrykket ved at undgå nedrivning og nybyggeri.

Vidensværktøjet har haft sin tyngde i undersøgelsen af efterspørgslen efter og mulighederne for at genudleje boligerne.

Derfor er undersøgelsen om reduktion af CO₂ aftrykket mere overordnet og baseret på erfaringstal. Der er ikke taget højde for boligernes forskellige stand og klassificering.

Vi har derfor spurgt hvad CO₂ reduktion vil være hvis man kan bevare 4.000 almene boliger med en gennemsnitsstørrelse på 80 kvm. fremfor at rive disse boliger ned og bygge 4.000 andre boliger af samme størrelse et andet sted.

Med i beregningerne er ikke medtaget den CO₂ besparelse, der udover resultatet her kunne afstedkomme fra sparet anlæg af diverse infrastruktur.

Forudsætninger for beregningen

For at beregne CO₂ besparelsen, skal vi antage et typisk CO₂-aftryk for nybyggeri.

1. Samlet boligareal

$$4.000 \text{ boliger} \times 80 \text{ m}^2 = 320.000 \text{ m}^2$$

2. Indlejret CO₂ i nybyggeri

Afhængigt af byggemetode ligger indlejret CO₂ typisk omkring: 5–15 kg CO₂e/m²/år over levetiden, eller 300–1.000 kg CO₂e/m² ved opførelsen.

Til sammenligninger mellem bevaring og nybyg anvendes ofte ca. 500–800 kg CO₂e/m² som et gennemsnitligt niveau for nye boligbyggerier.

3. CO₂ ved at bygge nyt

$$\text{Hvis vi antager } 700 \text{ kg CO}_2\text{e/m}^2: 320.000 \text{ m}^2 \times 700 \text{ kg CO}_2\text{e/m}^2 = 224.000.000 \text{ kg CO}_2\text{e} = 224.000 \text{ ton CO}_2\text{e}$$

4. CO₂ fra nedrivning

Nedrivning og bortskaffelse giver også udledninger, ofte omkring 20–80 kg CO₂e/m². Antager vi 50 kg CO₂e/m²: $320.000 \text{ m}^2 \times 50 = 16.000.000 \text{ kg CO}_2\text{e} = 16.000 \text{ ton CO}_2\text{e}$

5. Samlet besparelse ved bevaring

$$224.000 + 16.000 = 240.000 \text{ ton CO}_2\text{e}$$

Resultat

At bevare 4.000 eksisterende boliger på 80 m² fremfor at nedrive dem og opføre 4.000 nye boliger vil typisk spare i størrelsesordenen :ca. 200.000–300.000 ton CO₂e med et rimeligt midtpunkt på omkring:

$$240.000 \text{ ton CO}_2\text{e}$$

Inspiration og viden

På www.AlmenNet.dk findes bl.a. nedenstående til yderligere inspiration og hjælp:

Når boligen skal matche livet, 2025, FOB
almennet.dk/udviklingsprojekter/f-k/flyttemobilitet-blandt-seniorer-i-den-almene-sektor/

Fremtidens seniorboformer og -fællesskaber, 2021 af Boligkontoret Danmark
almennet.dk/udviklingsprojekter/f-k/fremtidens-seniorboformer-og-faellesskaber/

Fra fællesrum til fællesskab, 2017 Konradi – Liv i og mellem husene

almennet.dk/udviklingsprojekter/f-k/fra-faelles-rum-til-faellesskab/

Udvikling af gode fællesarealer, 2015 af Praxis21

almennet.dk/udviklingsprojekter/f-k/frivillighed-engagement-og-udvikling-af-gode-faellesarealer/



Hvem er parterne

De direkte parter

Domea.dk har bidraget til projektet med viden om udlejning, jura og bofællesskabsformer i tæt kontakt til konkrete berørte beboere, boligorganisationer, der står med tomgangsboliger samt et stort netværk i den almene branche.

Dansk Design Center, DDC har med afsæt i design-metoder og designprocesser udforsket konkrete behov og udfordringer og omsat dem til mulighedsrum, som har været afgørende i vidensprojektet her. DDC er en del af projektteamet og har ansvar for at udvikle og afholde inddragende events og workshops samt udvikle og teste mulige prototyper og scenarier.

AlmenNet (den almene udviklingsforening) har et formål om at udvikle og implementere løsninger, der fremtidssikrer og gavner almene boligområder til gavn for beboere, boligforeninger og samfundet. AlmenNet har været en del af projektteamet og bidraget med viden, sparring, kommunikation, lokal inddragelse, lokalitet for afsluttende workshop.

Nære bidragsydere

Domea Lunderskov-Kolding. Med stor positiv interesse og behov for løsninger har Domea Lunderskov-Kolding bidraget med viden og information om den daglige drift og udlejning og med økonomisk støtte.

Landdistrikternes Fællesråd (LF) har bl.a. som del af det nedsatte Advisory Board men også herudover bidraget med viden fra egne lokale tiltag, den grønne boligrotation og med udbredelse i eget bagland.

Advisory board og følgegruppe

Uden vægtige bidrag fra hhv. Advisory Board og vores følgegruppe intet projekt. Vi benytter her også lejligheden til at takke for jeres engagement, viden og interesse.

Advisory Board

- Gunvor Christensen, analysechef, FOB
- Henrik Mahncke, analysechef, Realdania
- Jesper Ole Jensen, seniorforsker, Institut for byggeri, by og Miljø, Aalborg Universitet
- Michael Thomsen, partner, AlmenR
- Niklas Jarnit, sekretariatsleder, AlmenNet
- Nikoline Jacobsen, antropolog og projektchef, Landdistrikternes Fællesråd
- Rune Udi Jørgensen, regionsdirektør, Domea.dk

Følgegruppe

- Allan Aistrup, fm. Boligselskabet Domea Lunderskov-Kolding
- Annemette Lehmann Bøgh, byggechef, Domea.dk
- Camilla Louise Kristensen, konsulent, AlmenNet
- Kenneth Taylor Hansen, direktør, RandersBolig
- Klaus Ringgaard, direktør, Alabu Bolig
- Malene Johannsen, kundechef, Salus Boligadministration
- Michael Herold, kundechef, Boligselskabet Domea Lunderskov-Kolding
- Ulla Kronbæk Holm, direktør, BoMidtVest

Foruden denne projektrapport præsenteres projektets resultater i en række formater:

Bilag 1

Bilag 1A: Projektets Behovs- og efterspørgselsanalyse

Bilag 1B: Inspirationskatalog og værktøjer, der er resultatet af undersøgelsen.

Bilag 1C: Værktøj 1: Personaer - som du kan printe og bruge i dagligdagen eller i forbindelse med udviklingsprojekter.

Bilag 1D: Værktøj 2: Prøvehandlingsskabelon - som du kan printe og bruge i forbindelse med udvikling af nye initiativer og indsatser.

Bilag 2

Hvilken form for fællesskab – en guide

DDC

domea.dk

 AlmenNet

Støttet af
**Bevar
mere.**