



Aalborg Universitet

AALBORG UNIVERSITY
DENMARK

Fællesskabsorienterede boformer

Erfaringer fra bofællesskaber etableret af developere

Jensen, Jesper Ole; Stender, Marie; Løjmand, Line Scharla

Publication date:
2022

Document Version
Også kaldet Forlagets PDF

[Link to publication from Aalborg University](#)

Citation for published version (APA):

Jensen, J. O., Stender, M., & Løjmand, L. S. (2022). *Fællesskabsorienterede boformer: Erfaringer fra bofællesskaber etableret af developere*. Institut for Byggeri, By og Miljø (BUILD), Aalborg Universitet. BUILD Rapport Bind 2022 Nr. 32

General rights

Copyright and moral rights for the publications made accessible in the public portal are retained by the authors and/or other copyright owners and it is a condition of accessing publications that users recognise and abide by the legal requirements associated with these rights.

- Users may download and print one copy of any publication from the public portal for the purpose of private study or research.
- You may not further distribute the material or use it for any profit-making activity or commercial gain
- You may freely distribute the URL identifying the publication in the public portal -

Take down policy

If you believe that this document breaches copyright please contact us at vbn@aub.aau.dk providing details, and we will remove access to the work immediately and investigate your claim.

2022-32

Fællesskabsorienterede boformer

Erfaringer fra bofællesskaber etableret af developere

Fællesskabsorienterede boformer

TITEL	Fællesskabsorienterede boformer
UNDERTITEL	Erfaringer fra bofællesskaber etableret af developere
SERIETITEL	BUILD Rapport 2022:32
FORMAT	PDF
UDGAVE	1. Udgave
UDGIVELSESRÅR	2022
UDGIVET DIGITALT	Oktober 2022
FORFATTER	Jesper Ole Jensen, Marie Stender, Line Scharla Løjmand
FAGFÆLLEBEDØMMER	Henrik Gutzon Larsen
SPROG	Dansk
SIDEANTAL	65
LITTERATURHENVISNINGER	Side 58
EMNEORD	Developere; bofællesskaber; facilitering; beboersammensætning;
ISBN	978-87-563-2065-8
ISSN	2597-3118
FORSIDE FOTO	Jesper Ole Jensen
FOTO	Marie Stender, Jesper Ole Jensen, Anna Falkenstjerne Bech, Hampus Berndtson, Line Scharla Løjmand
UDGIVER	Department of the Built Environment, Aalborg University A.C. Meyers Vænge 15, 2450 Copenhagen SV E-mail build@build.aau.dk www.build.aau.dk This publication is covered by the Danish Copyright Act.



FAGFÆLLE-
BEDØMT

Indhold

Forord og læsevejledning	6
Formål og metode	8
Markedsaktørers engagement i etablering af bofællesskaber	10
Nøgletal for developerdrevne bofællesskaber	16
Aktørerne og deres intentioner med bofællesskaberne	19
Karakteristik af bofællesskaberne	24
Hidtidige erfaringer med developerdrevne bofællesskaber	39
Opsamling	51
Referencer	55
Bilag 1. Beskrivelser af udvalgte bofællesskabs-koncepter	58

Hovedresultater

Der er i dag et stigende engagement i at etablere bofællesskaber og fællesskabsorienterede boformer fra professionelle developere og bygherrer. Til forskel fra tidligere har de kommende beboere typisk en meget begrænset rolle i udformning af konceptet og den fysiske indretning, da dette typisk bestemmes af developere, der også tager initiativ til etablering, lokalisering, finansiering m.m. I undersøgelsen er der registeret 17 developer-drevne bofællesskaber, med i alt 842 boliger, etableret fra 2018-2021. For 2022 og 2023 forventes et endnu større antal på vej. Undersøgelsen anslår, at denne type developerdrevne bofællesskaber i dag udgør 30 % af alle nyetablerede bofællesskaber (målt på antal boliger), men ser ud til at fylde endnu mere fremover. Det har medvirket til den store vækst i antallet af nyetablerede bofællesskaber der har været de senere år, og til at imødekomme den store efterspørgsel, der er på bofællesskaber. Undersøgelsen har haft til formål at se på, hvad der kendetegner developerdrevne bofællesskaber, og hvilke erfaringer der er med dem indtil nu. Baseret på oversigter og studier af en række developerdrevne bofællesskaber, samt interviews med developere og beboere kan vi pege på, hvad der kendetegner og adskiller developerdrevne bofællesskaber fra hidtidige bofællesskaber: De developerdrevne bofællesskaber rummer forskellige koncepter for fællesskaber og målgrupper, og for hvordan beboerne faciliteres. Samtidig er det forskellige typer af aktører, der står bag bofællesskaberne. Den største andel indtil nu (60 % af alle boliger) består af koncept-baserede bofællesskaber, udviklet af etablerede byggefirmaer. Nogle gennemgående træk ved disse bofællesskaber, og en række af de øvrige developerdrevne bofællesskaber er, at målgruppen er den "*almindelige dansker*", i modsætning til hidtidige bofællesskaber, der har været domineret af beboere med lange uddannelser og høje indtægter. Der lægges vægt på at tilbyde *nøgleklare koncepter*, hvor beboerinvolvering i design og beslutningsproces er begrænset, men hvor der kan ligge en facilitering af fællesskabet før eller efter indflytning. Der lægges vægt på de *uforpligtende fællesskaber*, og på design af fællesrum, der lægger op til spontane møder og fællesskab i en mindre skala, mens det store og forpligtende fællesskab fylder mindre. De hidtidige developer-drevne bofællesskaber er kendetegnet ved:

- Flere seniorbofællesskaber (68 % af alle boliger mod 40 % i bofællesskaber som helhed).

- Flere boliger pr. bofællesskab end i traditionelle bofællesskaber (i gennemsnit 52 boliger mod 23 boliger i bofællesskaber som helhed).
- Flere små boliger (25 – 60 m²) end i traditionelle bofællesskaber.
- Større fællesarealer (op til 29 m² pr bolig mod typisk 6–15 m² pr bolig i bofællesskaber som helhed).
- Flere private udlejningsboliger (58 % mod 10 % i bofællesskaber som helhed).
- Flere etageboliger (55 % mod 20 % i bofællesskaber som helhed).

Internationale erfaringer tyder ligeledes på, at developere, der opfører bofællesskaber, ønsker at åbne konceptet mod en bredere kundegruppe for at sikre omsætteligheden af boligerne, og bl.a. derfor etablerer flere billige boliger og flere lejeboliger. Erfaringerne fra de hidtidige bofællesskaber etableret af professionelle developere, baseret på interviews med developere, managere og beboere, er:

- Der er generelt stor efterspørgsel på de nøgleklare bofællesskaber etableret af professionelle developere, og derfor også flere projekter i pipeline.
- Der er generelt stor tilfredshed med bofællesskaberne, eksempelvis den tryghed og fællesskab man finder i seniorbofællesskaberne. Beboerne værdsætter det uformelle fællesskab, med mange spontane møder, at man hilser på mange man kender, når man henter post, afleverer affald mm. De mange små fællesskaber fylder meget, mens det store fællesskab kan have vanskeligere vilkår, fx på grund af organisatoriske og fysiske forhold.
- Der er generelt stor tilfredshed blandt beboerne med de nøgleklare koncepter, hvor man flytter ind i noget der er klart, uden på forhånd at skulle have diskuteret indretning og prioriteringer med naboer man ikke kender. Det samme gælder faciliteringen af fællesskabet efter indflytning, fx hvor en lokal community manager igangsætter aktiviteter og events, og agerer lokal vært for beboerne.

Undersøgelsen peger dog også på en række opmærksomhedspunkter og udfordringer ved de developerdrevne bofællesskaber:

- Der er brug for facilitering af beboerne i opbygning af fællesskabet – enten før eller efter indflytning, og muligvis begge dele. Selvom beboerne ikke har indflydelse på design og koncept af bofællesskabet, er der brug for, at man bliver bekendt med konceptet, og får afklaret forventninger med de fremtidige naboer på et tidspunkt i processen.
- I aldersblandede bofællesskaber, med beboere fra forskellige alderssegmenter, er det nødvendigt med en forventningsafstemning blandt beboerne før indflytning, og tydeliggørelse af konceptet, da der ellers er risiko for skuffede forventninger. For de beboere der ønsker en aldersblanding, tyder eksemplerne på, at det fungerer godt, når beboerne selv er indforståede med det.
- Organiseringen af fællesskabet kan hjælpes bedre på vej, da der kan være mange uafklarede ting at forholde sig til som ny-indflyttet beboer, herunder hvor beslutningskompetencen ligger, hvordan man deltager i forskellige aktiviteter og grupper, i hvilke fora man mødes m.m.
- Fællesspisningen, der traditionelt set har været et kernepunkt i bofællesskaberne, er mindre i fokus end de små fællesskaber og de uformelle møder, men er fortsat under opbygning. Det kan til dels skyldes corona-krisen, men også at bofællesskaberne er forholdsvis nyetablerede (1-3 år), at beboerne ikke har kendt hinanden før indflytning, at der er tale om større bofællesskaber, med mere blandet beboersammensætning, og at der er mere fokus på det frivillige fællesskab.
- I private udlejningsboliger, som er den dominerende ejerform i de developer-drevne bofællesskaber, har beboerne begrænset indflydelse. Det er beboerne ikke nødvendigvis fuldt opmærksomme på, og det kan skabe grund til misforståelse og skuffelser. Det gælder beslutninger dels omkring de fysiske dele af

driften (vedligeholdelse, fysisk indretning, ombygninger m.m.), dels omkring genudlejning og udvælgelse af kommende beboere. Ved genudlejning vil udlejer typisk være meget bevidst om vigtigheden af at opretholde en blandet beboersammensætning, og risikoen for, at beboerne vælger en person som minder for meget om dem selv, og at man derfor med tiden får en for ensartet beboersammensætning, der gør det svært at genudleje boligerne.

- Ved tomgang i udlejningsboliger kan der være risiko for, at udlejer vælger at udleje til beboere, der ikke har været igennem samme "screening" som de øvrige beboere, og derfor ikke nødvendigvis er interesserede i fællesskabet, men primært boligen i sig selv. Det opleves meget problematisk for de andre beboere, der har en berettiget forventning om, at udlejer kun udvælger lejere, der er reelt interesserede i fællesskabet, og gennemgår samme udvælgelsesprocedure som de øvrige beboere.

Det konkluderes, at der er store potentialer i developerdrevne bofællesskaber, der bl.a. via konceptbaserede og nøgleklare bofællesskaber har en række styrker i forhold til de beboer-drevne bofællesskaber. Det er dog også med til, på en række punkter, at rykke ved opfattelsen af "fællesskab" i relation til de hidtidige bofællesskaber. Dette hænger i høj grad sammen med ambitionen om at tilbyde "almindelige danskere" et bofællesskab baseret på uforpligtende fællesskab og møder, og på at billiggøre boligerne. Hovedparten af boligerne er private lejeboliger, og erfaringerne viser, at det kræver noget særligt i forhold til håndtering af udlejning, genudlejning og facilitering af beboerne at finde måder at inddrage beboerne i beslutningerne. Set i lyset af, at der udbydes mange forskellige bofællesskabskoncepter, er det vigtigt for developerne at tydeliggøre deres koncepter overfor beboerne, og fastholde en løbende dialog med dem før og efter indflytning.

Forord og læsevejledning

I de seneste år har professionelle aktører i byggebranchen haft stigende fokus på fællesskaber og fællesskabsorienterede boformer. Det rummer et stort potentiale for at skabe flere bofællesskaber, som der er stor efterspørgsel på. Samtidig adskiller bofællesskaber, der etableres af developere og andre professionelle aktører, sig imidlertid også fra den måde traditionelle bofællesskaber udvikles på, da forudsætningerne er væsentligt anderledes. Den hidtidige forskning på området har primært fokuseret på de beboerdrevne bofællesskaber, mens der er meget lidt viden om, hvordan developerdrevne bofællesskaber etableres og fungerer. Derfor har rapporten primært haft til formål at se på, hvad der ligger bag de developerdrevne bofællesskaber, hvordan de etableres og hvordan de fungerer efterfølgende. Undersøgelsen er gennemført af seniorforsker Jesper Ole Jensen (projektleder), seniorforsker Marie Stender og studentermedhjælper Line Scharla Løjmand, alle fra BUILD, Aalborg Universitet. Henrik Gutzon Larsen, lektor ved Lunds Universitet, har fagfællebedømt rapporten, og bidraget med mange konstruktive kommentarer og forslag. Tak også til Gitte Lange Sørensen (Tetris), Martin Kring (Plushusene) og Hanne Moe (Diakonissestiftelsen) for at påpege faktuelle unøjagtigheder, for lån af billeder, og for gode kommentarer i øvrigt.

Ideen til projektet er oprindelig udsprunget af en arbejdsgruppe om social bæredygtighed under Ørestad Innovation City Copenhagen (ØICCC), hvor en række aktører indenfor byggeri og byudvikling løbende har diskuteret aktuelle problemstillinger de var optaget af – herunder, hvordan man som professionel aktør bedst skaber fællesskaber i de byggerier og byområder man planlægger og bygger. Det førte til et projektforslag, som Realdania har støttet økonomisk. Vi vil gerne takke begge parter for støtten og for at have stillet deres faglige viden og sparring til rådighed for projektet. Dernæst vil vi gerne takke den lange række af developere, investorer, rådgivere, bygherrer, kommuner, forskere, beboere og andre, der enten har deltaget på en af de to workshops i projektet, og bidraget til vidensopbygningen og erfaringsdeling om bofællesskaber, eller har stillet sig til rådighed for interviews og rundvisninger i de bofællesskaber vi har besøgt. Vi håber, at undersøgelsen kan bidrage til en fortsat vidensopbygning på et felt, der er i kraftig udvikling. Rapporten skal derfor betragtes som et øjebliksbillede anno 2021, da der jævnligt kommer nye aktører, projekter og koncepter til, og de gennemførte bofællesskaber løbende forandrer sig – og planlagte projekter ændres, særligt i forbindelse med energi- og rentekrisen som er opstået i løbet af 2022.

Læsevejledning

Rapporten er opbygget som følger: Efter en præsentation af undersøgelsens formål og metode redegøres der først for, hvordan developerdrevne bofællesskaber adskiller sig fra de hidtidige beboerdrevne bofællesskaber, og hvilke principielle styrker og svagheder der er ved dem, med baggrund i internationale studier. Derefter præsenteres en oversigt over developerdrevne bofællesskaber på det danske marked, udvalgte nøgletal for dem, og hvilke intentioner forskellige developere har med dem. Herefter gennemgås karakteristika ved de hidtil etablerede developerdrevne bofællesskaber (målgrupper, boligstørrelser, fællesarealer, beliggenhed mm.), og hvordan de adskiller sig fra danske bofællesskaber som helhed. I forlængelse heraf ses der på, hvordan beboere rekrutteres og udvælges til bofællesskaberne,

og hvilke overvejelser der ligger bag. Endelig præsenteres erfaringer fra tre developerdrevne bofællesskaber, særligt med fokus på og beboernes oplevelser, og til slut fremlægges konklusioner og perspektiver med de developerdrevne bofællesskaber.

Formål og metode

Mange developere, bygherrer og rådgivere har en ambition om at etablere boliger og byområder, der skaber en større grad af fællesskab blandt beboerne, og med beboere i lokalområdet. Hvor fællesskabs-orienterede boformer (herunder bofællesskaber) tidligere har været udviklet og planlagt af beboerne selv, så er det i stigende grad developere, byudviklere, boligselskaber og andre professionelle aktører, der står for at udvikle og etablere de fællesskabsorienterede boformer. Da man som oftest ikke kender beboerne på forhånd, indebærer det for mange developere og rådgivere en række usikkerheder, eksempelvis om efterspørgsel på forskellige typer fællesskaber og fællesfaciliteter, det fysiske design af byggeriet, organisatoriske forhold, og i hvilket omfang de kommende beboere kan og bør inddrages.

Projektet har haft til formål at belyse disse forhold ved at indsamle viden og erfaringer om bofællesskaber, der er udviklet af professionelle developere og bygherrer, hvor beboerne ikke nødvendigvis er med fra start. Det gælder både ambitioner med bofællesskaberne, og de erfaringer, som developere og beboerne foreløbig har gjort sig med at udvikle og at bo i bofællesskaber som beboerne ikke selv har været med til at forme. Der er i projektet primært lagt vægt på at identificere forskelle på developer-drevne bofællesskaber og "traditionelle" beboer-drevne bofællesskaber, og i mindre grad at se på forskellene mellem de forskellige developere, som udvikler bofællesskaber. Ligeledes har der i undersøgelsen ikke været fokuseret meget på de økonomiske forhold omkring developerdrevne bofællesskaber, eksempelvis den fortjeneste som developerne måtte opnå ved at etablerer og drive bofællesskaber, eller hvorvidt boligpriser og huslejer er højere i de developerdrevne bofællesskaber end i de traditionelle bofællesskaber. Dette er et relevant og interessant emne, men er blevet fravalgt i denne undersøgelse.

Projektet har rummet følgende aktiviteter, hvor der er anvendt forskellige metoder:

Etablering af oversigt over nyere og igangværende danske fællesskabs-orienterede boligprojekter, der er udviklet af developere eller andre professionelle aktører: Dette er dels sket gennem eksisterende netværk (herunder Boliglaboratoriet, Ørestad Innovation City Copenhagen's (ØICC) arbejdsgruppe for social bæredygtighed i byggeriet, og Realdanias netværk for alternative boformer), dels gennem web-søgninger, interviews og løbende dialog med aktører omkring udvikling af bofællesskaber. Desuden er der bygget videre på en kortlægning som konsulent Bolette van Deurs har påbegyndt for Bofællesskab.dk, og har stillet til rådighed for projektet.

Undersøgelse af udvalgte developerdrevne bofællesskabs-projekter: Der er gennemført interview med 16 developere, rådgivere, eller investorer, heraf med to community managers i Ibihaven og Plushusene. Af de 16 interviews er de seks foretaget gennem Teams, resten med fysisk tilstedeværelse. Der er gennemført tre fokusgruppeinterviews med beboere i tre forskellige bebyggelser (Plushusene, Diakonissestiftelsen og Ibihaven). Ved samme lejlighed har beboerne vist rundt i bebyggelsen, og der er afholdt interview med den lokale forvalter eller community manager. Alle interviews er optaget og transskriberet. De tre bofællesskaber er valgt fordi de er nogle af de få med indflytning før 2021. Der er forsøgt at arrangere interviews med beboere i

andre bofællesskaber, men det er ikke lykkedes. Der er desuden trukket på interviews med beboere i Bovieran i Frederikssund, som er gennemført i anden sammenhæng, og fra kortere besøg i Generationernes Hus i Århus og Skråningen i Lejre, hvor der er talt med enkelte beboere og skrevet feltnotater fra samtalerne. Listen over de interviewede aktører og beboere er vedlagt som bilag 1. Interviews er foretaget i løbet af 2021. Corona-epidemien har i nogen grad påvirket bofællesskaberne og deres fællesskab, særligt da flere har været under opstart, da det har sat en begrænsning på hvor meget beboerne har kunnet mødes, og hvilke fælles aktiviteter man har kunnet foretage sig sammen.

Workshops med developere, arkitekter og rådgivere der arbejder med fælleskabsorienterede boformer: Der er afholdt to workshops med centrale aktører, der har arbejdet med developerdrevne bofællesskaber, hvor der er diskuteret hvilke udfordringer og erfaringer man har gjort sig. Der er skrevet sammenfatninger fra hver af de to workshops, som efterfølgende er sendt ud til deltagerne.

Markedsaktørers engagement i etablering af bofællesskaber

Bofællesskaber fremhæves i flere sammenhæng som et muligt svar på aktuelle samfundsudfordringer som ensomhed, bæredygtighed, social sammenhængskraft, udvikling af udkantsområder mm. Undersøgelser har vist, at der er en stor efterspørgsel på bofællesskaber, som er større end det nuværende udbud; 80.000 overvejer at flytte i seniorbofællesskab inden for de næste fem år, men der findes p.t. kun omkring 5.500 boliger i de nuværende seniorbofællesskaber (Realdania, 2020). Et større engagement fra den professionelle byggesektor i udvikling og udbud af bofællesskaber kan være en måde at imødekomme denne efterspørgsel på, da bofællesskaber der skal udvikles af beboere, ofte tager lang tid, og indebærer store risici for de deltagende beboere (Beck, 2020). Der er imidlertid få studier af dette, hvilket bl.a. afspejler, at developerdrevne bofællesskaber er et relativt nyt koncept i de fleste europæiske lande. Den hidtidige forskning i bofællesskaber og "co-housing" i Europa (se bl.a. Hagbert et al, 2020; Lang et al, 2018; Tummers, 2016) viser flere eksempler på markedsaktørers forskellige type af deltagelse ved etablering af bofællesskaber. Eksempelvis opstår der ved etablering af "co-housing" forskellige typer samarbejder mellem beboerne og de professionelle byggeaktører. (Czischke, 2018), herunder nye hybride samarbejdsformer (Mullins, Czischke, & Van Bortel, 2014; Sansen & Ryckewaert, 2022). I de europæiske studier er der dog ofte fokus på processen og samarbejdsformerne op til indflytning, og i mindre grad på det fællesskab, der finder sted efter indflytningen. Desuden er det sjældent at man ser developere og andre professionelle byggeaktører stå for hele processen, og først inddrage beboerne i slutfasen, eller ved indflytning. I den internationale litteratur er det på den ene side blevet argumenteret for, at bofællesskaberne ikke skal forblive en niche, er man nødt til at engagere sig med den etablerede byggeindustri (Krokfors, 2012) – men på den anden side også, at professionelle byggeaktører ikke er interesserede i at udvikle bofællesskaber, som man finder for idealistiske (Tummers, 2015). Dette billede kan dog være under forandring, eksempelvis har der i Tyskland været en stigende aktivitet af "top-down" genererede bofællesskaber de senere år (Ache & Fedrowitz, 2012), der også viser forskelle mellem bottom-up-drevne og developer-drevne bofællesskaber (Huber, 2022). Samlet set er erfaringerne med rent developer-drevne bofællesskaber dog begrænset i de europæiske lande.

I USA har der derimod været benyttet både developer-drevne modeller og partnerskabsmodeller i større skala, som alternativ til den beboer-initierede model for etablering af bofællesskaber (Williams, 2008; 2005; Fromm, 2000). Årsagen er bl.a. at den beboer-drevne tilgang har nogle svagheder: Den kan være både risikabel, tidskrævende (Boyer, 2018) og dyr, da beboerne skal have kompetencer til at samarbejde med professionelle aktører og samtidig tage al finansiell risiko. Selvom de daglige omkostninger er mindre i bofællesskaber, blandt andet på grund af deling af faciliteter, så er byggeriet ofte væsentligt dyrere på grund af de ekstra faciliteter, en længere byggeproces, samt unikke og specialdesignede boliger og fælleshuse, der kun fremstilles én gang (Williams, 2005 p.18). Det har været med til at afholde markedsaktørers interesse for bofællesskaber indenfor rammerne af den beboerinitierede model. Derfor har der været en fremvækst af både "developer-drevne" modeller og

”partnerskabs-modeller” for etablering af bofællesskaber. Se tabel 1 for de væsentligste karakteristika af de tre modeller.

Tabel 1. Tre modeller for samarbejde omkring etablering af bofællesskaber. Baseret på Williams (2008)

	Beboerdrevet model	Partnerskabsmodel	Developer-drevet model
Beskrivelse af model	Beboergruppe står for udvikling og design proces, og for at forme fællesskab	Beboere og developer arbejder sammen i alle trin af processen	Developer står for design, udvikling og for at forme fællesskabet
Formulering af visioner	Beboere	Beboere	Developer
Rekruttering	Beboere	Beboere med hjælp fra developer	Developer
Finansiering	Beboere med professionel hjælp	Developer	Developer
Design	Beboere med professionel hjælp	Developer-styret med input fra beboere	Developer
Facilitering og drift	Beboerdrevet med professionel hjælp før og efter indflytning	Beboerdrevet med professionel hjælp før og efter indflytning	Beboerdrevet efter indflytning

I forhold til den beboerdrevne model og partnerskabsmodellen har developer-modellen en principiel fordel i at kunne udvikle, finansiere og etablere bofællesskaber hurtigere end med de andre modeller, have bedre mulighed for at købe attraktive grunde, og medvirke til at skabe et større udbud af bofællesskaber. Der er imidlertid også risici forbundet for developere, der etablerer bofællesskaber, herunder usikkerhed om gensalgsværdi og efterspørgsel på boliger i bofællesskaber. Det hænger til dels sammen med, at beboere i bofællesskaber tenderer til være relativt homogene, og selvom en høj homogenitet ofte indebærer en høj social kapital, er bagsiden, at det kan opfattes som en slags lukkethed, der gør bofællesskaber mindre attraktive for et bredere udsnit af befolkningen (Williams, 2005). Dette er noget som både bofællesskaberne selv og de developere, som udvikler dem, har været meget opmærksomme på. Derfor har man forsøgt at skabe større diversitet i beboersammensætningen gennem dels at skabe billige boliger, dels at benytte en mere målrettet rekruttering til bofællesskaberne i den bredere del af befolkningen (Williams, 2005 p. 15). Erfaringerne fra USA er, at kendskabet til bofællesskaber i den brede befolkning er begrænset, og at udefrakommende ofte forveksler bofællesskaber med mere kollektivistiske boformer – derfor skal de forskellige koncepter forklares tydeligt (Williams, 2008). Der kan være en fordel i, at etablere flere udlejningsboliger i bofællesskaber, fordi det gør det muligt for tvivlere at flytte ind i en begrænset periode, og se hvad det vil sige, uden at binde sig til en ejer- eller andelsbolig. Ofte ser man at professionelle developere og investorer etablerer private lejeboliger med, mens de beboer-drevne bofællesskaber typisk resulterer i ejer- eller andelsboliger (Williams, 2008).

Udviklingen af markedsdrevne modeller for bofællesskaber kan også ses som en transition af bofællesskaber, fra at være en niche, der primært har været initieret af græsrodder og beboere, til en etableret del af bygge- og boligsektoren, hvor det er professionelle developere og bygherrer, der etablerer bofællesskaberne (Williams, 2005; Boyer, 2018). Når det sker, er det typisk fordi den pågældende innovation (bofællesskabet) tilbyder løsninger på en række samfundsmæssige udfordringer, hvilket kalder på en yderligere udbredelse af innovationen. Transitionen kan ske via ”gentagelse”, ”opskalering” eller ”oversættelse”, som indebærer tilpasninger og udviklinger af den originale forståelse af ”bofællesskab” (Boyer, 2018). Denne udvikling kan således både indebære en tilpasning eller ”mainstreaming” af de eksisterende bofællesskabskoncepter, men det kan også give mulighed for yderligere innovation.

Der er mange forskelle mellem USA og Danmark med hensyn til udbredelse af bofællesskaber og boligmarkedet generelt, og derfor kan erfaringerne fra USA ikke nødvendigvis overføres direkte,

Bl.a. er udbredelse af og kendskabet til bofællesskaber i Danmark langt større end i USA, og derfor er der formentlig en større tiltro til konceptet. Der er imidlertid nogle principielle styrker og svagheder ved hhv. developer-drevne og beboer-initierede fællesskaber som beskrevet af Williams (2005; 2008) der underbygges af de hidtidige empiriske erfaringer fra Danmark. Dette er summeret op i tabel 2 herunder. I tabellen sammenlignes kun den beboer-drevne model og den developerdrevne model (og ikke partnerskabsmodellen), primært for at tydeliggøre forskellene.

Tabel 2. Styrker og svagheder ved hhv. developer-drevne (top-down) og beboer-drevne (bottom-up fællesskaber)

	Developer-drevne (top-down)	Beboer-drevne (bottom-up)
Styrker	<p>Etablering af bofællesskab kan ske hurtigere da væsentlige beslutninger træffes af developer</p> <p>Lettere adgang til finansiering. Developer kan mindske økonomiske risici ved at sprede dem på flere projekter</p> <p>Bedre muligheder for læring fra projekt til projekt</p> <p>Færre konflikter mellem beboere på grund af design-beslutninger</p> <p>Mulighed for større diversitet: Bedre mulighed for at rekruttere "almindelige" danskere til fællesskaber (fx etablering af lejeboliger)</p> <p>Større muligheder for innovative løsninger</p>	<p>Fællesskabet formes efter beboernes præferencer og værdier</p> <p>Beboeren føler større ejerskab til fællesskabet da de selv har været med til at definere det</p> <p>Bedre mulighed for at oparbejde en fælles kultur</p> <p>Færre konflikter efter opstart, da fælles værdier og praksisser er afklaret i planlægningen forud for indflytningen</p> <p>Risiko for "dårlig kemi" mellem beboere identificeret (og muligvis løst) før indflytning</p>
Svagheder / udfordringer	<p>Beboerens præferencer og værdier inddrages i mindre grad i designet af fællesskabet. Præferencer kan i stedet være baseret på fx markedsundersøgelser</p> <p>Tydeliggørelse og kommunikation af fællesskabets værdigrundlag og intentioner overfor kommende beboere</p> <p>Rekruttering og "sortering" af beboere kan være en udfordring</p> <p>Facilitering af beboere før, under og efter indflytning – hvilket omfang?</p> <p>Prioritering af økonomiske forhold ved tomgang, risiko for udlejning til beboere der ikke er screenet (på bekostning af fællesskabet)</p>	<p>Langsommelig proces at etablere fællesskab</p> <p>Mangel på professionalisme omkring grundkøb og byggeri</p> <p>Beslutningsprocesser og konsensus-demokrati i opstart kan medføre frafald af beboere</p> <p>Stor økonomisk risiko for beboere, fx ved frafald i processen eller forsinkelser i byggeriet</p> <p>Risiko for at "ildsjæle" dominerer projekterne, og der skabes en meget ensartet beboersammensætning med manglende diversitet</p>

I praksis er de to typer dog ikke altid helt adskilte. Eksempelvis er der i flere developerdrevne bofællesskaber tidlig inddragelse af beboerne i designfasen, ligesom der i flere beboerdrevne projekter er samarbejder med developere og arkitekter tidligt i planlægningsfasen, parallelt til den "hybridisering" af rollerne man har set i andre lande (Czischke, 2018; Czischke, 2014a; Mullins, Czischke, & Van Bortel, 2014; Sansen & Ryckewaert, 2022). "Partnerskabs-modellen", som Williams (2008) beskriver, kan således ses som en blanding af de to modeller. I Danmark er

det primært den beboer-drevne model og partnerskabsmodellen, som indtil for nylig har været dominerende (Beck, 2020), hvor professionelle aktører dog også har spillet en vigtig rolle i forhold til rådgivning og byggeri, men sjældent som igangsætter af bofællesskaber. I slutningen af 1990'erne var der dog en periode med flere markedsinitierede seniorbofællesskaber, med bl.a. Resort Gruppen, Lind og Risør og Planlægningsgruppen som igangsættere, som var en væsentlig årsag til den store fremvækst af seniorbofællesskaber i den periode (Pedersen, 2013). En af erfaringerne dengang var, at rene seniorbofællesskaber blev oplevet som en hindring for videresalg, da det var svært at lokke yngre købere til. En anden ting der bremsede udviklingen af seniorbofællesskaber var, at kommunerne ikke ønskede at reservere byggegrunde til bofællesskaber, men valgte at sælge til højstbydende, hvilket oftest var til parcelhuse, og det vanskeliggjorde den videre udvikling. Det betød at ældre skulle betale det samme for et nyt rækkehus som det gamle hus (ibid, p. 145). Siden dengang har markedsaktørerne haft en mindre aktiv rolle i etableringen af bofællesskaber. Først i slutningen af 2010'erne er der kommet fokus på at engagere både markedsaktører og kommuner i etablering af seniorbofællesskaber, bl.a. med Realdanias kampagne "Rum og fællesskaber for ældre" fra 2016. Senere har også en række projekter i regi af Boliglaboratoriet, etableret af Statens Kunstfond og Realdania i 2019, vist flere eksempler på nye og innovative fællesskabskoncepter udviklet af markedsaktører. Senest har Indenrigs- og Boligministeriet udarbejdet en oversigt over mulige tiltag der kan fremme byggefællesskaber og bofællesskaber (Indenrigs- og Boligministeriet, 2021).

Definition og afgrænsning af developerdrevne bofællesskaber

Med bofællesskaber menes i dette projekt: *"En samling af individuelle boliger, der er baseret på en høj grad af fællesskab på tværs af boligerne, og som rummer fælles faciliteter, fx et fælleshus med storkøkken, hvor der jævnligt afholdes fælles middage eller andre sociale arrangementer mellem bofællesskabets beboere"* (Jensen et al, 2022). Der skelnes endvidere mellem aldersblandede bofællesskaber, hvor der ikke er nogen aldersbegrænsning på beboerne, og seniorbofællesskaber, der typisk er rettet mod ældre over 55 år, uden hjemmeboende børn.

I den danske tradition for bofællesskaber har beboerne altid haft en central plads, i at være med til at bestemme, hvordan bofællesskabet skal se ud, hvordan det skal fungere, hvem der skal bo der m.m. I den internationale litteratur om "Collaborative housing" (se fx McCamant & Durrett, 2011) lægges der ligeledes stor vægt på, at beboerne har indflydelse på væsentlige beslutninger omkring fysiske og organisatoriske forhold, og på den fysiske udformning af bofællesskabet. Når der tales om "developerdrevne bofællesskaber" menes der i denne undersøgelse bofællesskaber, hvor initiativet til etablering af bofællesskabet er kommet fra developer (eller anden professionel byggeaktør), og hvor beboerne ikke nødvendigvis involveres i visioner for og udformningen af bofællesskabet, der i stedet defineres helt eller delvist af developer. Med "developer" eller "projektudvikler" menes der en aktør, der står for at gennemføre et byggeri, fra vision, over grundkøb, design af byggeri, indhentning af nødvendige plan- og byggetilladelser, finansiering af byggeriet (evt. i samarbejde med ekstern investor), og i nogle tilfælde også byggeri og drift af projektet (disse faser vælger nogle developere dog at sælge fra så snart projektet er etableret, og blot skal bygges og driftes) (Buch og Møller (red.), 2006). Det kan dog også være ikke-professionelle aktører, fx beboere, der påtager sig dele af developer-rollen i forbindelse med etablering af projekter, der kræver tilslutning fra forskellige ejere, tilladelser fra kommunen eller andet (Jensen, 2009). Der ligger derfor en indbygget selvmodsigelse i begrebet "developerdrevne bofællesskaber"; når væsentlige beslutninger foretages af developer, så kan beboerne ikke siges at have afgørende indflydelse på fx design og udformning af bofællesskabet, og dermed kan man med afsæt i fremherskende definitioner af "co-housing" argumentere for, at der ikke er tale om et egentligt bofællesskab. Af samme grund kan det være

fristende i stedet at benytte andre begreber, fx "fællesskabsorienterede boformer". Der er dog forhold ved de developerdrevne bofællesskaber, der kvalificerer dem til faktisk at være bofællesskaber, herunder at der er fælles faciliteter med et storkøkken, hvor det forventes at der løbende er fællesmiddage, ligesom der typisk er værksteder, haver, mødesteder mm., som lægger op til fælles aktiviteter. I praksis er det da heller ikke alle developerdrevne bofællesskaber der entydigt kalder sig et bofællesskab – fx betegner Ibihaven sig som et "fællesskab" (se figur 1.) og Broen i Køge Kyst sig som et "boligfællesskab".

KOM TIL ÅBENT HUS, KAFFE OG FASTELAVNSBOLLER

Vil du være vores nye nabo?

Søndag d. 6. februar kl. 11-13 holder vi Åbent Hus i Ibihaven. Her kan du bl.a. møde beboerne Susanne, Rita og Torben, som står klar til at vise dig rundt og svare på dine spørgsmål. Måske er du Susanne, Rita og Torben's nye nabo. Men skynd dig. Vi har nemlig kun få 3-værelses lejligheder tilbage.

Få dit eget hjem – midt i et fællesskab

I Ibihaven er fællesskab en stor del af hverdagen. Her handler det ikke kun om at bo, det handler om at leve livet og være en del af fællesskabet, der både giver livskvalitet, tryghed og personlig frihed.

"Jeg vil gerne være tæt på andre mennesker, og det er vigtigt for mig, at jeg møder nogen, når jeg går ud ad min dør", fortæller Torben.

Fællesskabet bygger vi sammen, og du kan være med til lige det, der passer dig. Og som Torben siger: "Her er der ikke noget, man er tvunget til".



Fælles interesser og nye venskaber

I Ibihaven får du adgang til en overskuelig og fremtidssikret bolig uden meget vedligehold. Og med 1.500 kvm fælles atriumhave er der plads til at dyrke fællesskaber, interesser og de grønne arealer.

Langt de fleste af hverdagens aktiviteter i Ibihaven er drevet af interesse. Det giver god grobund for mindre interessegrupper, så uanset om du vil være en del af madlauget, havelauget, værkstedslauget, festudvalget, petanqueklubben eller noget helt andet, er der gode muligheder for at blive en del af fællesskabet.

Figur 1. Annonce for Ibihaven, Nyhedsbrev 27.01.2022. Ibihaven betegnes ikke direkte som et bofællesskab, men har alligevel de faciliteter og værdier, der er typiske for bofællesskaber.

På samme måde er der en udvikling i de beboerinitierede bofællesskaber, som i stigende grad skabes med en tidlig involvering af developer, arkitekt, investor eller anden professionel aktør – men initiativet kommer fra beboerne, og beboerne selv definerer vision og målsætning for

bofællesskabet. Det gælder fx bofællesskabet Mageløse i Værløse og Kløverbakken i Odder kommune, hvor visionen er skabt af beboerne, men developeren er kommet tidligt med i processen. Disse eksempler er mere at betegne som "partnerskabs-modeller" (Williams, 2008) fremfor egentlige developer-drevne projekter. Det gælder også byggefællesskaber, som fx "Fællesbyg" i Køge Kyst, da det også her er beboerne som er den drivende kraft, men fra start samarbejde med developer, arkitekt og långiver (Sollien, 2020). Et andet koncept er de fællesskabsorienterede boforms-projekter, som er udviklet af CPH Village, et koncept etableret med billige containerboliger til studerende, uden forudgående involvering af beboerne i konceptet, og med stor vægt på fællesskab og fælles aktiviteter. De tre studieboligområder på Refshaleøen, Vesterbro og Amager, er dog ikke egentlige bofællesskaber – og derfor ikke medtaget som developerdrevet bofællesskab. På samme måde er der flere projekter på vej, der har stort fokus på fællesskab, eksempelvis UN17-village og Bellakvarter i Ørestad, hvor der etableres en række fællesfunktioner, som skal være tilgængelige for beboerne og som skal spille sammen med "Byens Hus" i Ørestad Syd, der også rummer en række fælleskabsfunktioner. Et andet eksempel er den bæredygtige bydel Nye, nord for Århus, hvor der er stort fokus på social bæredygtighed og fællesskaber. Det samme gælder fx Tunet i Trekroner og Venligbolig+ på Frederiksberg, som er baseret på at holde husleje og drift nede, ved at beboerne (primært unge danske og unge indvandrere) bidrager til at vedligeholde boligbebyggelsen, og herigennem opbygger et fællesskab, der er med til at styrke den sociale integration. Tilsvarende ses der koncepter, som i udgangspunktet er traditionelle bebyggelser, men hvor der fx tilføjes et fælleshus, der lægger op til fællesskab mellem naboerne – uden dog at gøre det til et egentligt bofællesskab (eksempelvis De syv høje i Svendborg, udviklet af Brdr. Thybo). De nævnte eksempler er dog ikke egentlige bofællesskaber, men kan snarere betegnes som fællesskabsorienterede boformer, og er derfor ikke medtaget i den empiriske del af undersøgelsen.

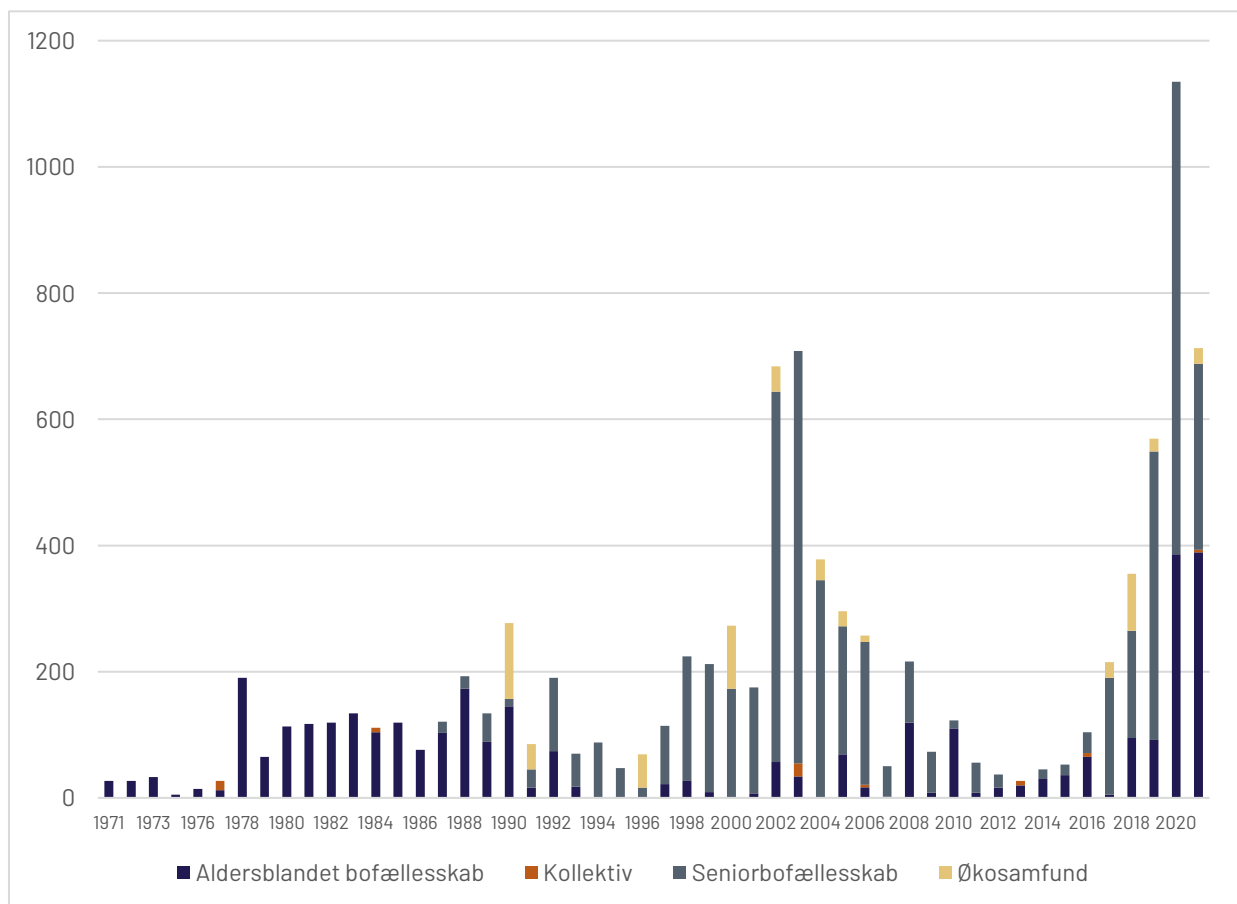
Nøgletal for developerdrevne bofællesskaber

De developerdrevne bofællesskaber, som er identificeret og medtaget i denne undersøgelse, er vist i tabel 3. De enkelte koncepter og bofællesskaber er kort beskrevet i bilag 1. Som tidligere nævnt er oversigten ikke nødvendigvis dækkende, men formodes at rumme en væsentlig del af de bofællesskaber som pr. medio 2022 er etableret af markedsaktører.

Tabel 3. Antal developerdrevne bofællesskaber etableret årlige siden 2018

År for etablering	Antal boliger/år	Antal bofællesskaber	Bofællesskaber	Antal boliger	Developer
2018	47	1	Diakonissestiftelsen (Frederiksberg)	47	Diakonissestiftelsen
2019	95	2	Kamelias hus (Valby)	49	PKA, Realdania og FB-Gruppen
			Skråningen I (Lejre)	46	Ecovillage
2020	444	9	Krake (Lejre)	27	AlmenR
			Bovieran (Frederikssund)	55	Bovieran A/S
			Bovieran (Nærheden)	55	Bovieran A/S
			Plushusene (Nærheden)	139	Plushusene
			Ibihaven (Slagelse)	76	Tetris
			Broen (Køge)	29	Pensiondanmark
			Sundhaven (Guldborgsund)	31	KFH
			Havtorn (Ringkøbing-Skjern)	14	Seniorbofælleskab
			Generationernes Hus (Århus)	18	Realdania By & Byg
					Brabrand Boligforening og Århus Kommune
2021	278	5	Balancen (Kildebjerg, Ry)	33	Pensiondanmark
			Skråningen 2 (Lejre)	53	Ecovillage
			Bovieran (Frederiksværk)	55	Bovieran A/S
			Bovieran (Ishøj)	55	Bovieran A/S
			Hermannhaven (Næstved)	60	Tetris
I alt	842	17		842	

Samlet set er der etableret 17 developer-drevne bofællesskaber i 2018-2021, som rummer 842 boliger. De har udgjort en væsentlig del af den vækst, der har været de senere år i antallet af nyetablerede bofællesskaber. Der har i de senere år været en stor vækst i nyetablerede bofællesskaber (se figur 2), med knap 2.800 boliger etableret i perioden 2018-2021 (Jensen et al, 2022). Heraf har de developerdrevne bofællesskabsboliger således udgjort 30 %.



Figur 2. Udvikling i antal boliger i alle nyetablerede bofællesskaber 1970-2021 (beboerdrevne og developer-drevne), fordelt på type af bofællesskab.

Samtidig er der en række developerdrevne bofællesskaber på vej, med forventet indflytning i løbet af de kommende år. Ud fra oplysninger og sammentælling af igangværende projekter, hvor der forventes indflytning i 2022 og 2023, er der optalt omkring 1.900 boliger, svarende til etablering af knap 1.000 boliger pr. år i gennemsnit. Dette vil i så fald udgøre en markant stigning, da der hidtil er etableret 300-400 boliger i developerdrevne bofællesskaber om året (i 2020 og 2021). Kortlægning af bofællesskaber i Danmark (Jensen et al., 2022) viser, at det samlede antal boliger i bofællesskaber på vej i 2022 og 2023 forventes at blive 2.100. Hvis det holder stik, er de developerdrevne bofællesskaber således på vej til at få en endnu mere større andel af det samlede marked for bofællesskaber. Tallene i pipeline er dog i sagens natur usikre, da de muligvis bygger på en optimistisk vurdering fra de pågældende developers side, og fordi der i løbet af 2022 er set stigende renter og materialepriser, der ser ud til at sætte flere byggeprojekter i stå. Flere af bofællesskabsprojekter i pipelinen er dog i gang med at blive bygget, mens andre projekter er i gang med at blive etableret og udarbejdet lokalplan for, før byggeri og indflytning går i gang. Desuden er det muligt, at flere developere, investorer og boligselskaber vil melde sig de kommende år, og yderligere øge udbuddet. Der derfor grund til at tro på, at de senere års vækst i developerdrevne bofællesskaber vil fortsætte de kommende år.

I tabellen herunder er der samlet en række nøgletal og oplysninger for de developerdrevne bofællesskaber, som er sammenlignet med alle bofællesskaber i Danmark (Jensen et al., 2022), hvilket indikerer nogle forskelle mellem de to typer. Man skal i sammenligningen være opmærksom på, at andelen af seniorbofællesskaber er væsentlig højere i developer-drevne bofællesskaber end i bofællesskaber generelt, hvilket kan påvirke de andre parametre der

sammenlignes med, fx ejerform, boligstørrelser og bygningstyper. Der er derfor også medtaget nøgletal for seniorbofællesskaber.

Tabel 4. Karakteristika ved boliger i developerdrevne bofællesskaber hhv. bofællesskaber generelt (beboerdrevne og developerdrevne).

Karakteristika	Developer-drevne bofællesskaber	Alle bofællesskaber* (seniorbofællesskaber)
<u>Ejerform</u>		
Ejeboliger	15 %	27 % (5 %)
Andelsboliger	27 %	26 % (22 %)
Privat udlejning	58 %	10 % (11 %)
Almene boliger	1 %	36 % (62 %)
<u>Målgrupper</u>		
Aldersblandede bofællesskaber	32 %	60 %
Seniorbofællesskaber	68 %	40 %
Gns. antal boliger pr. bofællesskab	52 boliger	23 boliger (23 boliger)
Boligstørrelser	Høj andel små boliger Få store boliger (> 120 m ²)	Blandede boligstørrelser 34 % beboere i boliger over 120 m ² (for seniorbofællesskaber 32 % < 79 m ² og 2 % > 120 m ²)
Fælleslokaler	5-29 m ² pr bolig til fælleshus og indendørs fællesarealer	6-16 m ² pr bolig til fælleshus
<u>Bygningstyper</u>		
Enfamiliehuse	3 %	11 % (3 %)
Rækkehuse	42 %	69 % (67 %)
Etageboliger	55 %	20 % (30 %)
Lokalisering**	66 % i hovedstadsområdets pendlingszone*** 5 % i yderområder***	40 % i hovedstadsområdets pendlingszone*** 4 % i yderkommuner*** (for seniorbofællesskaber 5 %)

*: Baseret på "Kortlægning og analyse af bofællesskaber i Danmark" (Jensen et al, 2022)

** : For definitioner af kommunetyper: Se Jensen et al (2022)

***: Baseret på antal bofællesskaber

De mest markante forskelle er:

- Der er markant flere private udlejningsboliger i developerdrevne bofællesskaber (58%) i forhold til de hidtidige bofællesskaber (10%) – men omvendt også markant færre almene boliger (1%) i forhold til hidtil (36% for alle bofællesskaber, og 62% for alle seniorbofællesskaber)
- Der er en overvægt af seniorbofællesskaber i developerdrevne bofællesskaber (68 % mod 40 % i de hidtidige bofællesskaber)
- De developerdrevne bofællesskaber rummer markant flere boligenheder (52 boliger pr. bofællesskab) end i de hidtidige bofællesskaber (23 boliger pr. bofællesskab)
- Der er flere mindre boliger i de developerdrevne bofællesskaber, men dette kan skyldes overvægten af seniorbofællesskaber, som synes at ligge på samme niveau som hidtidige seniorbofællesskaber
- Fællesarealerne pr. bolig forekommer højere i de developerdrevne bofællesskaber
- Flere developerdrevne bofællesskaber etableres i etageboliger (55 % mod 20 % hidtil)
- Lokaliseringen af de developerdrevne følger nogenlunde mønsteret for de hidtidige bofællesskaber, men med en større andel i hovedstadsområdet end hidtil, og flere bofællesskaber der etableres i byudviklingsområder

Baggrunden for disse nøgletal, og for at de developerdrevne bofællesskaber adskiller sig fra de hidtidige bofællesskaber, diskuteres i de kommende afsnit. Men først præsenteres nogle af aktørerne bag bofællesskaberne, og deres intentioner med at etablere dem.

Aktørerne og deres intentioner med bofællesskaberne

De professionelle byggeaktører og developere der vist i tabel 3 står bag de etablerede og planlagte developer-drevne bofællesskaber er langt fra en ensartet gruppe – tværtimod. Aktørerne har forskellige tilgange til planlægning, beboerinvolvering, foretrukne størrelser på bofællesskaberne, ejerform mm., ligesom deres modeller for finansiering er meget forskellige. De aktører, som står bag de hidtil etablerede developerdrevne bofællesskaber kan inddeles i forskellige grupper (se også bilag 1 for en kort beskrivelse af de forskellige developere og koncepter):

- Etablerede byggefirmaer, der etablerer et datterselskab som står for at drive et særligt koncept af bofællesskaber (herunder Bovieran, der er ejet af Sjælsø Gruppen, Plushusene der er ejet af NREP og M+ Invest, og Ibihaverne der er ejet af Tetris). Disse firmaer har alle udviklet nøglefærdige koncepter for bofællesskaber i form af fysisk design, antal boliger, ejerform, målgruppe, omfang og type af fællesfaciliteter, organisatorisk set-up mm., som kun ændres marginalt fra projekt til projekt. Denne gruppe har stået for etablering af næsten 500 bofællesskabs-boliger, svarende til 60 % af alle boliger i de developerdrevne bofællesskaber. Bovieran (oprindelig et svensk koncept) og Agorahaverne er begge koncepter for senior-bofællesskaber, mens Plushusene blander seniorer, børnefamilier og singler. Plushusene og Agorahaverne er baseret på privat udlejning, mens Bovieran består af andelsboliger. På grund af de præ-definerede koncepter er beboerens involvering i design-fasen begrænset før indflytning, og involveringen består primært af løbende orientering omkring byggeriets fremdrift. Under og efter indflytning er der forskellige grader af facilitering af beboerne: I Agorahaverne er der i den første tid efter indflytning facilitering gennem en ressourceperson, der løbende er til stede i bebyggelsen og hjælper med praktiske ting i forbindelse med opstart og indflytning. I Plushusene er der ansat en vicevært og en vært, som løbende står for at hjælpe beboerne med at etablere et fællesskab, herunder at skabe aktiviteter, events og etablere klubber ud fra beboerens interesser. I Bovieran er der ikke nogen egentlig facilitering efter indflytning, da der er tale om andelsboliger, som beboerne overtager ved indflytning. Dog har der i de første bebyggelser været tale om en indirekte facilitering i form af en tæt dialog med de kommende beboere, som lå i kø for at få en bolig i Bovieran, og i dialogen om tilpasning af de enkelte lejligheder mht. udstyr, hårde hvidevarer mm.
- Mindre og relativt nystartede firmaer, der udelukkende arbejder med bofællesskaber (herunder Ecovillage, Fabulas, AlmenR, Bærebo), alle etableret 2017-2018. Disse firmaer har ingen præ-definerede koncepter for bofællesskaber, eller et bestemt design man forfølger. Beboerne involveres i forskelligt omfang i design og organisering af de kommende bebyggelser – hos AlmenR og Bærebo gøres der meget ud af beboerinvolvering og netværksopbygning inden indflytning, mens Fabulas og Ecovillage i højere grad designer deres bebyggelser gennem samarbejde med forskellige arkitekter, som der samarbejdes med fra projekt til projekt. Disse firmaer sigter generelt mod aldersblandede bofællesskaber, men er også åbne for seniorbofællesskaber. Med hensyn til ejerform er der generelt set præference for

ejerboliger og andelsboliger, men også privat udlejning og almene boliger er muligt, afhængigt af samarbejdet i det konkrete projekt. I skrivende stund (juli 2022) er det kun AlmenR og Ecovillage som har etableret bofællesskaber (som repræsenterer 15 % af alle boliger i developerdrevne bofællesskaber), men flere projekter er i pipeline, også for Bærebo og Fabulas.

- Ejendomsinvestorer, særligt pensionskasser (Pensiondanmark, PKA og PFA). Selvom de ikke er developere, så er de ofte initiativtagere til seniorbofællesskaber, baseret på privat udlejning. I de senere år har flere pensionskasser testet forskellige koncepter og deltaget i udviklingsprojekter (herunder under Boliglaboratoriet og Realdanias' kampagne Rum for ældre). Det indebærer test af forskellige design-koncepter og metoder til beboerinddragelse, med skiftende partnere fra projekt til projekt. Indtil videre har pensionskassernes bofællesskaber stået for 13 % af alle developer-drevne boliger i bofællesskaber. Der ligger typisk grundige markedsundersøgelser bag ambitionerne om at opføre seniorbofællesskaber, og med pensionskassernes store formuer i ryggen, må det forventes at de kommer til at spille en stor rolle på bofællesskabs-markedet fremover. Pensiondanmark har på baggrund af erfaringer fra Køge Kyst og Ry etableret et koncept ("Virke") for seniorbofællesskaber, der i de kommende år udrulles over hele landet. PFA er ligeledes på vej med en række seniorbofællesskaber, og har desuden planer om etablering af friplejehjem. Derudover er ejendomsinvestoren Koncenton på vej med en række seniorbofællesskaber og fællesskabsorienterede boformer for ældre.
- Almene boligselskaber (fx forskellige boligselskaber involveret i Generationernes hus og Generationernes træhus). Traditionelt set har den almene boligsektor stået for mange bofællesskaber i Danmark, primært seniorbofællesskaber (Petersen, 2013), herunder det første senior-bofællesskab i 1987. Normalt udspringer initiativet fra en gruppe beboere, der ønsker at etablere et bofællesskab, og henvender sig til et boligselskab, som derfra hjælper med proces, grundopkøb, finansiering, design mm. I de senere år er der imidlertid nogle boligorganisationer, som har udviklet koncepter for bofællesskaber, før nogen beboere har meldt sig som interesserede. Det gælder primært "Generationernes Hus" og "Generationernes Træhus", hvor ideen er at etablere forskellige bofællesskaber under samme tag, og samtidig skabe mødesteder og faciliteter for hele områdets beboere. Af samme grund har der været begrænset beboer-involvering i disse koncepter. Konceptet er et spin-off fra AlmenBolig+, der eksperimenterede med billige boliger baseret på at beboerne selv deltog i drift og vedligeholdelse, og er samtidig en del af forsøgsbyggerierne i Boliglaboratoriet. En første version af er opført af Brabrand Boligforening i samarbejde med Aarhus Kommune. Denne gruppes andel af de developer-drevne bofællesskaber er derfor foreløbig begrænset til 1 % af alle boliger.
- Andre aktører, som kun sparsomt eller ad-hoc er involveret i etablering af bofællesskaber. Som eksempler kan nævnes Diakonissestiftelsen, en privat institution, der har etableret ét bofællesskab på en ledig grund i deres stiftelse på Frederiksberg). Et andet eksempel er KFH Seniorbofællesskab, en mindre developer fra Lolland, som har etableret et seniorbofællesskab (Sundhaven i Guldborgssund), og er i gang med nummer to (Mariboligerne i Maribo).

På baggrund af ovennævnte forskelligheder kan det være en tilsnigelse af tale om aktørerne som en samlet gruppe. Men i kraft af at de står som initiativtagere til bofællesskaberne, deler de alligevel nogle af de samme udfordringer og dilemmaer ved etablering og drift af bofællesskaberne, selvom deres motiver og løsninger er forskellige.

Motivation for at etablere bofællesskaber

På trods af forskellene mellem aktørerne har de en fælles dagsorden i form af at agere fødselshjælper til bofællesskaber. Deri ligger også en fælles erkendelse af, at den traditionelle bottom-up tilgang kan gøres mere overkommelig med hjælp fra professionelle aktører i forhold til finansiering, grundkøb, design m.m., og at det i de senere år er blevet stadig vanskeligere for lægmand at låne penge til finansiering af bofællesskaber. Men samtidig gør man det på forskellig vis, og med forskellige rationaler¹. Mange har en ambition om at bofællesskabet skal appellere til "den almindelige dansker", og ikke kun til dem, der har tid og energi til at engagere sig i lang proces op til indflytning. Deri ligger også en forventning om en heterogen beboersammensætning – i modsætning til de "traditionelle" bofællesskaber, der ofte appellerer til folk med lange uddannelser og høje lønninger (Jensen et al, 2022). Andre lægger dog vægt på, at beboerne skal lære hinanden godt at kende før de flytter ind, selv definere visioner og husorden, og har ikke samme ambition om en heterogen beboersammensætning.

Developere og investorer nævner i interviews forskellige baggrunde og motiver for at etablere bofællesskaber, eksempelvis forebyggelse af ensomhed, kamp mod skærmtid, økonomisk råderum og bæredygtighed. Alle har en karakter af et socialt anliggende på samfundsplan og/eller individniveau, eksempelvis: *"Den dynamik der driver det samfund [kapitalistisk markedssamfund], er en individualisering af os som forbrugere (...). På alle mulige måder gør vores liv behageligt og skønt (...). men som også har nogle bagsider (...). miljøet er måske den største taber, men også en social bagside omkring ensomhed og fremmedgørelse, tab af relationer"* (Direktør, Almenr, 2021).

Andre peger på de omkostninger, der er forbundet med ensomhedsrelaterede sygdomme, og til teenagebørn, der i en digital tidsalder sidder meget bag skærme, som medvirker til at mange udvikler angst, og kommer til at mangle sociale kompetencer. *"Da vi var børn, gik man rundt og bankede på hos de andre, det var eneste mulighed, men det gør man ikke i dag"* (developer, Fabulas). Man kan ikke tvinge de unge mennesker til at være sociale, men man kan give dem andre muligheder. Derfor er visionen at have et fælleshus, hvor man kan komme forbi og se, om der er andre som har mulighed for at lege.

Et særkende ved de developerdrevne bofællesskaber er hensigten om at skabe fællesskab for beboergrupper, der normalt ikke ville have mulighed for at flytte i bofællesskab, men måske ville have mest brug for det. Eksempelvis har Tetris, der står bag Agorahaverne, en ambition om at være "Mest for de fleste", med særligt fokus på dem, der har færrest ressourcer, hvor der er flest ensomme og størst overdødelighed. Derfor vælger man at bygge kompakte lejligheder (singleboliger på ned til på 55m²) til en overkommelig leje. *"Vi vil gerne bygge noget til folk som ikke har friværldi på over 1,5 mio."* (developer, Tetris). Tiltrækning af "almindelige" beboere, der ikke selv kunne have etableret et bofællesskab betyder også, at man skal tænke i, hvad der kan skabe et fællesskab. I Agorahaverne etableres eksempelvis et værksted for at tiltrække single mænd. *"I den her generation skal mænd have noget at gøre. Der skal være en undskyldning for at mødes. Et "gøre"-fællesskab"* (developer, Tetris). Man har en ambition om at bygge nudging ind i arkitekturen, så de fysiske rammer er med til at skabe en adfærdsregulering – fx om at have én hovedindgang, så der skabes en naturlig trafik og uformelt mødested foran postkasserne. Man ønsker samtidig at udfordre eksisterende viden og praksis omkring størrelser på bofællesskaber, og er heller ikke nervøs for at bygge store enheder med 70 boliger, da man mener, at moderne seniorer gerne shopper rundt i forskellige interesse-fællesskaber, og ikke kun efterspørger det lille tætte fællesskab.

¹ Se fx Byrummonitor 6.1.2019: *Jo, Lundbye, private udviklere kan også lave seriøse fællesskaber.* (svar fra Martin Kring, Plushusene, til Lars Lundbye, AlmenR, om kritik af developerdrevne bofællesskaber).

Andre nævner de personlige ambitioner man ser i at etablere flere bofællesskaber. En developer, der tidligere var ansat i Legoland siger: *"Nu arbejder jeg på at give folk en livsglæde i hverdagen de 365 gange om året i stedet for kun to ... så det er hele min motivation for at gøre det her, og så finde det rigtige niveau i bæredygtig sammenhæng i et niveau, som folk også er parate til at betale for i stort antal"* (Martin Kring, Plushusene). Plushusene har udarbejdet en værtsfunktionen i deres bofællesskaber, som hænger sammen med det servicekoncept developeren kender fra sin tid i Legoland, hvor man arbejdede meget bevidst med at facilitere de besøgende, så man fik en helhedsoplevelse ved besøget. Direktøren for Bovieran blev overbevist om, at Bovieran kunne have en fremtid i Danmark da Sjælsø Gruppen besøgte Bovieran i Falkentorp. Her gav beboerne udtryk for, at flytningen til bofællesskabet i Bovieran var den bedste beslutning de nogensinde havde taget; de var blevet gladere og mere socialt sunde på grund af fællesskabet. På den måde er der tydeligvis, på tværs af developerne, et ønske om både at udbrede bofællesskabs-konceptet, men også at målrette til grupper, som normalt ikke selv er med til at starte bofællesskaber op selv.

Nøgleklare koncepter til den almindelige dansker

Flere developere fremhæver de lange og besværlige beslutningsprocesser, der er forbundet med etablering af de traditionelle bottom-up bofællesskaber, som medfører, at den almindelige dansker aldrig ville kaste sig ud i det, og at man derfor satser på at etablere nøgle-klare bofællesskaber, hvor alle væsentlige beslutninger om design er truffet: *"...vi har bestemt hvordan køkkenet ser ud, hvordan dørhåndtaget ser ud og hvor mange m², der er, hvordan vores fælleshuset er programmeret – selvfølgelig ud fra alle de analyser og research vi har lavet, for at ramme de ting, der betyder noget for folk, men grundlæggende tager vi jo alle de valg"* *"Der er virkelig mange mennesker, der gerne vil bo i bofællesskab, men de kommer aldrig til det, hvis de alle sammen skal opstå fra bunden af..... vores beboere de elsker jo, at vi har bestemt hvad for at køkken der er der osv., de har slet ikke lyst til at træffe de valg"* (CEO, Plushusene). En investor siger på samme måde: *"Den klassiske måde – græsrods måden – udelukker nogle danskere: de orker ikke alt det der"* (Programchef, PFA). Flere fremhæver således, at de lange processer og beslutningsprocedurer, der har været med at etablere traditionelle bofællesskaber mest har foregået af nød, og ikke af lyst: *"...folk, der har været 10 år om at etablere et bofællesskab er ved at kaste op. Hvis man tilbød dem et fællesskab der var bygget, så ville de blive meget glade..."* *"Jeg hører fra 8 ud af 10 at man gerne vil have noget nøglefærdigt. Jeg synes selv at de selvgroede fællesskaber har kvaliteter, men bliver en tand for flippede"* (Direktør, Fabulas). Fordelen ved de nøgleklare koncepter er ifølge developer, at beboerne, når de flytter ind, skal bruge tid og energi til at hygge sig med hinanden og lave grupper, har overskud til at se hinanden, og undgår konflikter om indretning. *"Nogen kan være utilfredse, men de bliver ikke sure på naboerne fordi de endte med at bestemme"* (Direktør, Fabulas).

Flere nævner, at man har gjort op med den måde som de tidligere bofællesskaber har været designet på, men i stedet har taget det bedste med fra danske og udenlandske eksempler, gamle og nye bofællesskaber, og koblet det til den måde som folks hverdagsliv ser ud i dag: *"Bofællesskaber er ikke den måde vi allerede kender det med en masse bygninger og fælleshus i midten – det kan være mere end det. Hvad er det folk først og fremmest efterspørger: Det er ikke de forpligtende fællesskaber – det er de uforpligtende fællesskaber"* (Programchef, PFA). Nogle af de eksisterende klassiske seniorbofællesskaber har ifølge developerne den udfordring, at man har investeret i det sammen, og har en særlig måde at være fælles på, baseret på pligter, jura osv., men flere giver udtryk for, at det ikke er det, der former fællesskabet: *"Så er det også vigtigt at sige at med uforpligtende fællesskab, skal det heller ikke være for styret. Vores filosofi er at vi stiller nogle ting til rådighed, som beboerne selv skal indtage. Inspirationen fra ham der startede Bovieran var: Coted'azur– det her er det gode seniorliv: man mødes og spiller petanque mv. Det er*

der fællesskabet opstår – ikke ved at lave generalforsamling” (Programchef, PFA). Flere fremhæver de uforpligtende fællesskaber og de spontane møder som noget man satser meget bevidst på, og som man designer for. Der er en stigende opmærksomhed på betydningen af de uformelle mødesteder; ved postkasserne, i vaskeriet, i opgangen, på stierne fra p-pladsen til indgangen, ved bænken foran boligen mm. Fællesskabet etableres ikke kun i form af de fælles aktiviteter man foretager sig sammen – spisning, sport, hobbies etc., men i høj grad af de uformelle snakke, der finder sted. Eksempelvis har en undersøgelse blandt beboerne i bydelen Nye i Århus vist, at det er de uformelle møder der skaber størst fællesskab – og lægger grunden for de mere aktivitetsbaserede fællesskaber (analysechef, AART). I Nye er de 30 familieboliger designet til at skabe uformelle møder, fx møder ved postkasser, vaskeri, p-pladser mm., ligesom stien igennem bebyggelsen fører beboerne igennem de fælles områder hvor man risikerer at møde andre. De formelle fællesfaciliteter – fælleshus, værksteder m.v. – er også vigtige, men det uformelle lægger måske fundamentet til det (analysechef, AART). Flere fremhæver, at fællesskabet ses som noget, der skal vælges til – men som man også kan trække sig tilbage fra. I det fysiske design er der derfor stor opmærksomhed på at graduere henholdsvis private, semiprivate og fælles zoner. Typisk er der lagt vægt på overgangen mellem semiprivate zoner og fællesarealer, som naturlige mødesteder, eksempelvis svalegangen eller det lille opholdsareal foran boligen, hvor man kan sidde og læse avis, men samtidig hilse på naboen der går forbi.

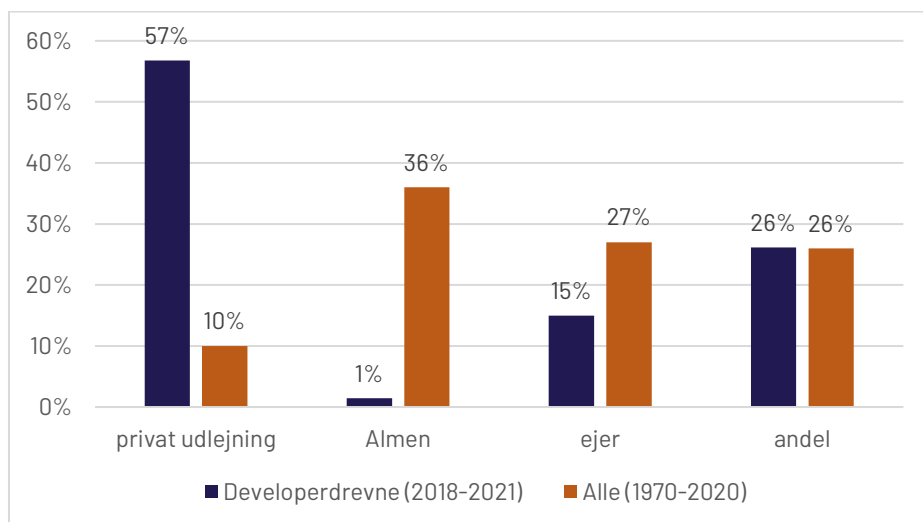
Det er ikke kun blandt professionelle developere, at man overvejer hvordan man når et bredere publikum til bofællesskaberne, ved at benytte kortere og mere strømlinede processer, hvor beboerne ikke nødvendigvis er med helt fra start, og hvor man træffer nogle beslutninger for dem undervejs. En aktør i den almene sektor (Boligkontoret Danmark), der rådgiver beboere og boligselskaber om bofællesskaber, oplever at de traditionelle processer også medfører meget homogene grupper: *”Vi kan se at mange af det traditionelle processer, så får du en meget homogeniseret gruppe. Studiegrupper, arbejdsgrupper, de har stor indflydelse på hvordan indflytningsregler bliver..... man er nødt til at holde beboerne lidt ude af det for at få en bredere gruppe ind”* (Boligkontoret Danmark). Man oplever, at der er mange andre, der kunne tænke sig at bo i bofællesskaber, men ikke har ressourcer til de lange indledende processer. Derfor taler man for, at boligselskaberne arbejder med en senere inddragelse af beboerne, for at få en bredere beboergruppe ind. Flere nævner, at udfordringen med for en snæver og homogen beboersammensætning i form af alder, køn mv. har skabt problemer med genudlejning. En aktør i den almene sektor nævner, at selvom der er stor efterspørgsel på bofællesskaber, så har de eksisterende bofællesskaber ikke alene lange ventelister, for de eksisterende bofællesskaber har et image af at ‘sådan er de dernede’ og ‘passer man ind?’ (projektchef, OK Fonden) – altså en opfattelse af, at det er en særlig beboergruppe, som har etableret en særlig kultur, hvor det er svært for andre at passe ind. Dette er meget parallelt til den udvikling og de barrierer som Williams (2008) beskriver af forholdene på det amerikanske marked. Paradokset med, at der er stor efterspørgsel på bofællesskaber, men ikke lange ventelister til de eksisterende (med risiko for ikke at kunne genudleje) har medført, at Boligkontoret Danmark anbefaler boligselskaberne ikke at have en alt for tidlig beboerinddragelse, som en måde til at få en bredere beboersammensætning, og til at nuancere udbuddet. Med tidlig inddragelse menes i denne sammenhæng tre år før indflytning, mens en senere inddragelse kan være op til et halvt år før indflytning. Man er dog samtidig opmærksom på, at en senere inddragelse kræver større facilitering senere i processen. Det er vigtigt at være meget klar på, hvad det er beboerne kan få indflydelse på, og hvad formålet er med at bringe beboerne sammen – er det for at de skal lære hinanden at kende, eller for at få indflydelse på fællesarealerne? Forventningsafstemning er alfa og omega. Selvom der lægges vægt på en kortere proces, er man ikke parat til som fx i Bovieran at overlade alt til beboerne selv, fx etablering af arbejdsgrupper, fællesspisning etc. Det er en del af det almene gen at facilitere beboerdemokratiet og derigennem også fællesskabet (Boligkontoret Danmark).

Karakteristik af bofællesskaberne

I det følgende ses der på, hvad der kendetegner de developerdrevne bofællesskaber sammenlignet med traditionelle bofællesskaber, indenfor følgende forhold: Målgrupper og ejerformer, størrelser på bofællesskaber og boliger, fællesarealer, beliggenhed, bygningstyper, relation til omgivelser, rekruttering og screening af beboere, og facilitering af beboere før og efter indflytning.

Målgrupper og ejerformer

De developerdrevne bofællesskaber som er etableret indtil nu, er primært rettet mod seniorer. Seniorbofællesskaberne udgør 66 %, målt i antal boliger, men udgør 40 % af boligerne i de eksisterende bofællesskaber. Samtidig er privat udlejning markant højere i de developerdrevne bofællesskaber, og udgør 58 %, mod 10 % i de hidtidige bofællesskaber (Jensen et al (2022)). Modsat er andelen af almene boliger i de developerdrevne bofællesskaber markant lavere (1 %) i forhold til de hidtidige bofællesskaber (36 % - og for seniorbofællesskaber 62 %). Den lave andel af almene boliger i developerdrevne bofællesskaber hænger sammen med, at den almene sektor har en tradition for at facilitere beboerdrevne bofællesskaber, og derfor i begrænset omfang har etableret nøgleklare bofællesskaber, hvor beboerne ikke har været engageret i design og planlægning af bofællesskabet. Alt i alt betyder det, at i developerdrevne bofællesskaber har privat udlejning overtaget almene boligers rolle som dominerende ejerform. Dette har implikationer for bl.a. beboernes indflydelse på beslutninger og bofællesskabets drift, hvilket diskuteres senere. På samme måde som de almene boliger i de hidtidige bofællesskaber, så kan den private udlejning en ambition om at målrette bofællesskaberne mod et bredere udsnit af den danske befolkning, og bekræfter tendensen til, at developere i højere grad udvikler lejeboliger, mens beboer-drevne bofællesskaber oftere resulterer i ejerboliger (Williams, 2005). Andelen af ejerboliger er ligeledes lavere end i hidtidige bofællesskaber (15 % mod 27 % - for seniorbofællesskaber dog 5%), mens andelen af andelsboliger er uændret (26 %).



Figur 3. Boligejerformer i procent i hhv. developerdrevne bofællesskaber og bofællesskaber generelt

Størrelser på bofællesskaber og boliger

Både størrelserne på bofællesskaberne, boligstørrelserne og fællesarealer, adskiller sig fra de hidtidige bofællesskaber. De developerdrevne bofællesskaber rummer i gennemsnit 52 boliger. Det er væsentligt flere end eksisterende bofællesskaber, hvor der i gennemsnit er 23 boliger pr bofællesskab². De store enheder kan have flere fordele, herunder at det er muligt at tilknytte professionelle ressourcepersoner i bebyggelsen, der kan facilitere fællesskabet (som i Plushusene, hvor man har ansat vært og vicevært). Store enheder muliggør, at der bliver flere muligheder for at designe arkitektoniske løsninger, som fx overgange imellem private og fælles sfærer, design der understøtter sundhed m.m. (fremhævet på workshop 1). Til gengæld kan store enheder gøre det udfordrende at involvere kommende beboere, og gøre det sværere at etablere et fællesskab der rummer alle i bebyggelsen, og det kan resultere i flere mindre fællesskaber indenfor det store bofællesskab (fremhævet på workshop 1).

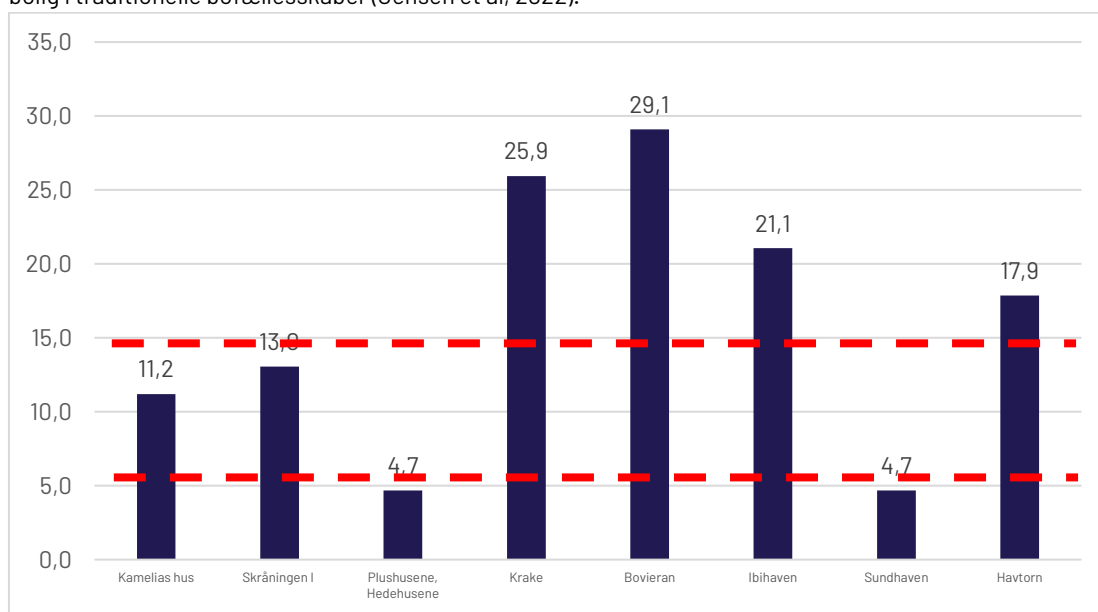
Med hensyn til boligstørrelser synes der at være flere små boliger i de developerdrevne bofællesskaber – eksempelvis boliger på ned til 60 m² i Plushusene, 53 m² i Agorahaverne, 38 m² i Skråningen I og 25 m² i Bærebo (kommende projekter i Vinge og Helsingør), end i bofællesskaber som helhed. I eksisterende seniorbofællesskaber har enlige beboere eksempelvis et boligforbrug på i gennemsnit 80 m² (Jensen et al, 2022). Med ovennævnte boligstørrelser, som må formodes at blive beboet af primært enlige, er der således tale om en væsentlig reduktion af boligforbruget. Dog er der også større boliger i bebyggelserne, eksempelvis 160 m² (Krake), 149 m² (Broen) og 120 m² (Havtorn). Til sammenligning bor 34 % af beboerne i eksisterende bofællesskaber i boliger på over 120 m², mens det for seniorbofællesskaber kun er 2 % (Jensen et al, 2022). Samlet set må det derfor vurderes, at boligerne i de developerdrevne bofællesskaber er relativt små, hvilket delvist skyldes at den store andel af seniorboliger i de developerdrevne bofællesskaber. I de aldersblandede developerdrevne bofællesskaber kan de små boliger også afspejle en ambition om at gøre bofællesskaberne økonomisk mere tilgængelige for en bredere del af befolkningen og skabe en bredere social sammensætning. En developer peger fx på, at mange, både yngre familier og ældre seniorer, gerne vil bo i fællesskab,

² Dette er beregnet på grundlag af "Kortlægning og analyse af bofællesskaber i Danmark" (Jensen et al, 2022), hvor der i et repræsentativt udsnit er identificeret 139 aldersblandede bofællesskaber og 189 seniorbofællesskaber med i alt 7.620 boliger (tabel 1)

men har svært ved at blive godkendt af bankerne til at købe en ejer- eller andelsbolig i et bofællesskab.

Fællesarealer

Ofte italesættes etablering af små boliger i sammenhæng med, at der samtidig er adgang til store fælleslokaler, hvilket også gælder for flere af bofællesskaberne. I figuren herunder er vist, hvor meget opvarmet fællesareal pr. bolig man har adgang til i udvalgte developerdrevne bofællesskaber. Dette er sat i forhold til de 6-15 m² fællesarealer man typisk regner med per bolig i traditionelle bofællesskaber (Jensen et al, 2022).



Figur 4. Opvarmet fællesareal pr. bolig i udvalgte bofællesskaber, med angivelse af hvor meget fællesareal der typisk er til rådighed i traditionelle bofællesskaber (6-15 m² pr bolig).

Som det ses, er der en vis spredning i, hvor meget opvarmet fællesareal den enkelte bolig i gennemsnit har til rådighed. I Bovieran har man således adgang til et stort overdækket fællesområde på 1.500 m², og hertil kommer et fællesskøkken på omkring 100 m², hvilket svarer til, at hver af de 55 boliger har adgang til 29 m² opvarmet fællesareal. I Ibihaven har man ligeledes en stor overdækket atriumhave på ca. 1.500 m², som også rummer køkken, en gæstebolig, en køkkenhave og et værksted/hobbyrum, hvilket svarer til 21 m² fællesrum for hver af de 76 boliger. De store atriumrum understreger også det fokus der er på de uformelle møder, og det mere uforpligtende fællesskab. En lignende opblødning af fællesrum og fleksibel brug af dem ses blandt andet i Kamelias hus (Valby), Broen (Køge Kyst) og Generationernes Hus (Århus). I Generationernes hus i Århus har man både fælleslokaler til beboerne – hvoraf ikke alle bor i bofællesskab – samt fællesarealer og lokaler som alle beboere kan reservere. Hertil kommer uformelle fælles arealer som både beboere og besøgende kan benytte. I klassisk forstand regnes kun areal til fælleshus med til fællesarealet, hvilket også afspejler, at mange eksisterende bofællesskaber består af en mere entydig opdeling i private boliger og et fælleshus. Det afspejler også, at de developerdrevne bofællesskaber ikke nødvendigvis følger de hidtidige bygningstyper indenfor bofællesskaber, som fortrinsvis har været tæt-lav, men i stigende grad tilpasser bofællesskaber til fx etageboliger (se senere afsnit). Med de fællesskabsorienterede boformer, hvor der lægges mere vægt på at designe de uformelle mødesteder, bliver det således sværere entydigt at kunne definere, hvor meget fællesareal der er i bofællesskabet, og hvor mange m² fællesarealer der er til hver bolig. Det kan derfor også

diskuteres, hvad der skal regnes med som fællesarealer – om det fx også skal gælde de fælles udearealer, som også giver mulighed for møder og fælles aktiviteter.



Figur 5. Fælles udearealer tæller normalt ikke med i opgørelser over fællesarealer i bofællesskaber. Men omvendt rummer fællesarealerne, som her i Plushusene, mange muligheder for spontane møder og socialisering.

Design af fællesarealer og mødesteder

Flere developere fremhæver den store betydning af fællesarealerne, som steder man har lyst til at opholde sig, og har mulighed for uforpligtende møder med andre beboere. Design af uformelle mødesteder, som gennem nudging kan medføre en adfærdsregulering, er centralt, som udtrykt af en developer: *"Fx skal man have én hovedindgang, ét punkt, hvor postkasserne tømmes, så man skaber en naturlig trafik forbi dem, og entreen dermed bliver et naturligt mødeområde. Man kan tage 'hilsepligt' med som en del af kulturen"* (developer, Tetris). Flere developere refererer til besøg i eksisterende bofællesskaber, hvor de har fundet fælleslokalerne upersonlige og ikke steder man opsøger – måske fordi det delte ejerskab giver det karakter af et "ingenmandsland".

Fællesrum og fælles faciliteter er ofte afgørende for, at beboerne vælger bofællesskabet til, særligt i bofællesskaber, hvor man ikke kender hinanden på forhånd. Det gælder fx i Bovieran, hvor konceptet med den fælles palmehave er helt afgørende – det er en drøm om at leve som ved Rivieraen, der både fysisk og i stedets navn, tiltrækker beboerne. Det samme gælder Ibihaven, som rummer et stort indendørs areal, designet for uformelle møder mellem beboerne, og med mere afgrænsede rum, hvor man kan opholde sig med andre naboer omkring læsning, spil m.m.



Figur 6. Den opvarmede palmehave i Bovieran – en central del af stedets attraktion. Planterne der er købt i Malaga omfatter bl.a. figentræer, citrontræer og kaktus, som blomstrer på forskellige tidspunkter i løbet af året. De passes af et firma de første 2 år, derefter er det op til andelsboligforeningen selv at passe dem. I teorien kan der være eksperter blandt beboerne der selv vil tage sig af dem, men Bovieran anbefaler at man overlader det til professionelle.



Figur 7. Fælles opholdssted i Ibihaven med bøger og brætspil, hævet over stueplan og det store fællesområde.

I andre bofællesskaber er fællesrummene mindre spektakulære, men alligevel noget af det beboerne lægger vægt på som afgørende for fællesskabet: At de har et sted til fællesspisning, men også mere uformelle møder, som fx et sted, man kan sidde og læse avis, hvor der altid er varm kaffe på kanden, eksempelvis som i Plushusene (se billede herunder).



Figur 8. Fællesrum i Plushusene, hvor man kan læse avis, få en kop kaffe og slå en snak af med andre beboere der kommer forbi. Fællesrummet ligger i forbindelse med værksted, legerum, fitnessrum, fælleskøkken og spisesal i bofællesskabets fælleshus.

I nogle af fællesskaberne er fælleslokalet ikke stort nok til at rumme alle beboere i bofællesskabet, men der er forskel på, i hvor høj grad man opfatter dette som et problem. I Diakonissestiftelsen ser beboerne det som et stort problem – måske fordi de er relativt få beboere – mens man i Plushusene ikke ser det som et stort problem, da det alligevel er sjældent at alle beboere samles, så der er altid plads til dem, der nu dukker op. Men i nogle af de store fællesskaber er tanken da også snarere at understøtte de små fællesskaber i det store, og skabe plads til de spontane møder. Det er således vigtigt at tænke fællesskab i forskellige skalaer og lokationer. Det kan imidlertid også blive komplekst med mange forskellige fællesskaber, da de gerne skal kunne spille sammen og berige hinanden. Eksempelvis rummer Generationernes Hus en stor kompleksitet i form af mange forskellige beboere og forskellige mødesteder under samme tag – både på tværs af de forskellige beboergrupper, men også for eksterne, der kommer forbi og benytter nogle af de offentlige tilbud, som er en del af Generationernes Hus.



Figur 9. Fælles aula og uformelt mødested i Generationernes Hus. Her er der adgang for både beboere og udefra kommende, der benytter husets forskellige tilbud.

Semiprivate zoner og overgange

Overgangen mellem det private rum og de fælles rum er vigtig, bl.a. for at fremme uformelle møder. De etableres ofte ved boligens indgang, foran postkassen eller på terrassen foran boligen, hvor daglige kontakt mellem beboerne opstår. I flere af fællesskaberne er der arbejdet med at udforme denne zone, så den indbyder til ophold og til at beboerne kan sætte deres præg på den. I Bovieran og Ibihaven har hver beboer eksempelvis en lille terrasseafsats foran sin bolig, hvor der er plads til en stol, et bord og lidt personlige ejendele. Her sidder mange og læser avis, holder øje med hvad der sker i gårdhaven eller slår en sludder af med naboen. Omvendt har alle beboerne også adgang til et privat uderum på den anden side af bygningen: terrasse eller altan, og det er fx her man går ud og ryger eller tager støjende gæster som fx børn med på besøg.

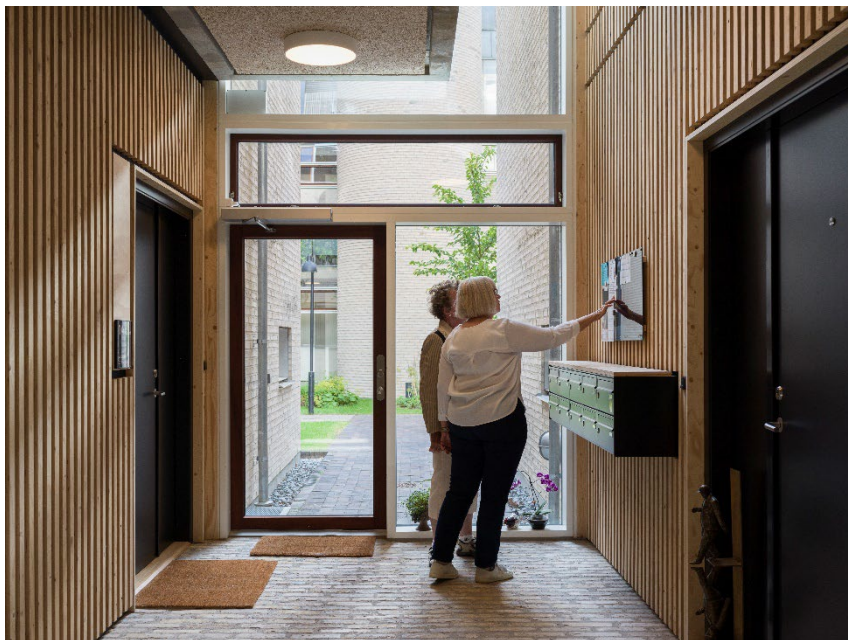


Figur 10. Semiprivat zone foran boligens indgang i Bovieran



Figur 11. Semiprivate opholdsarealer for beboerne i Ibihaven.

I Diakonissestiftelsen har man gjort meget ud af de uformelle mødesteder ved postkassen og i den fælles opgang, der er i hvert af de seks punkthuse. Der er lavet plads til, at man kan mødes, og der er opstillet stole, som man kan tage frem, hvis den uformelle snak udvikler sig. Man kan også anvende opgangen til fællesmøder for "det lille fællesskab", der eksisterer i hvert af punkthusene.



Figur 12. Design for spontane møder i Diakonissestiftelsen. Indgangspartierne er store, så der er plads til at mødes, fx ved postkasserne eller opslagstavlen. Hensigten har været at have et åbent kig op gennem etagerne, så man kan følge livet i huset og hilse på naboerne, når de kommer ud på trappen. Beboerne begyndte efter indflytning at bruge det til "husmøder", hvor de selv sætter borde og stole op og hygger sig over en kop kaffe eller et glas vin. Under Corona fandt de ud af, at de kunne "være sammen med afstand" ved at tage en stol og en kop kaffe med ud på reposen og sige hej til naboerne på de andre reposer.

Beliggenhed

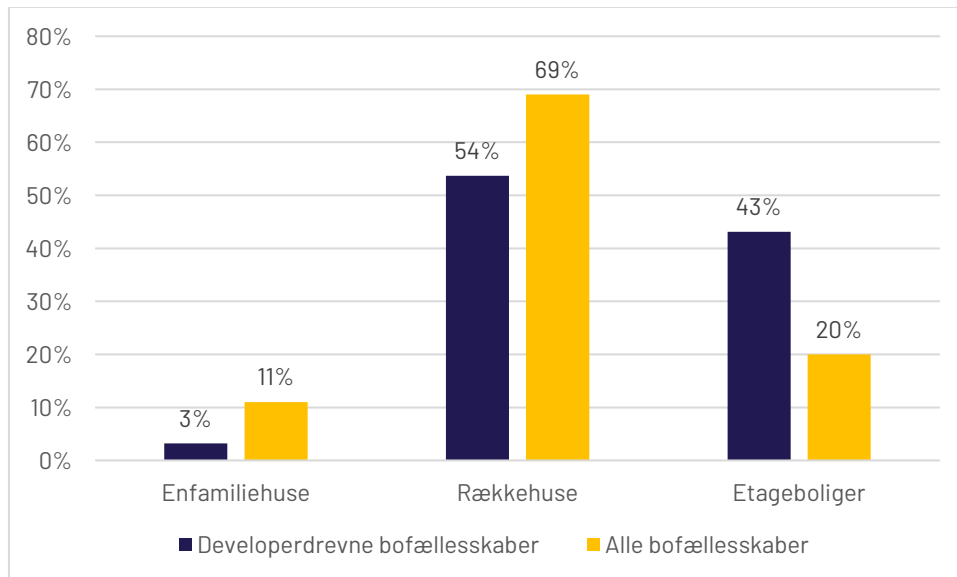
Langt hovedparten af de developerdrevne bofællesskaber (66 %) er etableret i hovedstadsområdets pendlingszone. Det er en væsentlig større andel end de eksisterende bofællesskaber, hvor 47 % af beboerne er bosat i bofællesskaber i hovedstadsområdet, og 27 % i større byers omegn. Blandt de developerdrevne bofællesskaber er det kun Sundboligerne i Guldborgssund og Havtorn i Ringkøbing, der bryder billedet og er etableret i en yderkommune. Disse boliger repræsenterer 5 % af de developerdrevne bofællesskaber. I de eksisterende bofællesskaber er 2 % af beboere i bofællesskaber bosat i en yderkommune, dog 4 % af alle boliger i seniorbofællesskaber (Jensen et al, 2022). Selvom dette er små forskelle, kan det muligvis indikere, at de developerdrevne bofællesskaber vil medføre flere bofællesskaber i landets yderområder. Dette skal dog også ses i sammenhæng med, at der i de senere år har været en mere positiv udvikling på boligmarkedet i landets yderområder, hvilket har skabt en større tro på en lokal efterspørgsel på især seniorbofællesskaber, der i modsætning til aldersblandede bofællesskaber har mindre afhængighed af lokalisering tæt på større byer og arbejdspladser.

Lokaliseringen hænger dog også sammen med ejerformen, hvor ejer- og andelsboliger ifølge nogle developere er vanskelige at etablere i yderkommuner, hvor boligpriserne er lave. I interviewene nævner developere forskellige årsager til dette. Eksempelvis har Bovieran, der består af andelsboliger, overvejet lokalisering i Rødby, men har fravalgt det på grund af de lave boligpriser, der betyder at salg af en ejerbolig ikke vil kunne finansiere køb af en ny andelsbolig. Samtidig har man erfaring med, at realkreditinstitutterne er tilbageholdende med at låne pengene til køb af boliger. Af samme årsager har man fravalgt at etablere Bovieran i Ringsted, Korsør og Slagelse – mens man overvejer muligheden i Kalundborg. Man har endnu ikke bygget på Fyn og i Jylland, men har option på grunde i Esbjerg og Kolding, og vil også gerne til Århus. Når der ikke er bygget noget endnu, er det en strategisk beslutning, da man ikke har nogen til at bygge for sig, og fordi Sjælsø kun opererer på Sjælland. En anden mulighed for at bygge i kommuner uden høje huspriser er at opføre lejeboliger. Det vil imidlertid kræve, at man finder en investor, og det har man ikke gjort endnu, selvom flere har meldt sig interesserede (direktør, Bovieran). For Plushusenes vedkommende har man projekter på vej i Århus-området, men også en række i hovedstadsområdet. Flere developere nævner, at man særligt i forbindelse med seniorboligfællesskaber, er opmærksomme på at finde grunde med gåafstand til indkøbsmuligheder og service, hvilket gør det attraktivt for de ældre – men at det omvendt begrænser udbuddet af egnede grunde, da der ikke er mange af denne type ledige i hovedstadsområdet.

Bygningstyper og relation til omgivelserne

Bygningstyperne i de developerdrevne adskiller sig i nogen grad fra de eksisterende bofællesskaber. I de eksisterende bofællesskaber udgøres 11 % af boligerne af enfamiliehuse, mod 3 % i de developerdrevne bofællesskaber (de eneste hidtil er 27 enfamiliehuse i Krake). Til gengæld er 43 % etageboliger i de developerdrevne bofællesskaber, mod 20 % i bofællesskaber som helhed (Jensen et al, 2022). Eksempler på etageboliger er Broen (Køge), Kamelias Hus (Valby) og Diakonissestiftelsen (Frederiksberg). Hertil kommer Bovierans 3-plans boliger, der også regnes som etageboliger. Det kan være tegn på, at bofællesskaber i stigende grad integreres i byudviklingsprojekter, som den pågældende developer eller bygherre er involveret i – det gælder eksempelvis Kamelia hus på Grønttorvet i København, Broen i Køge Kyst, Generationernes hus på Århus Ø, Plushusene og Bovieran i Nærheden i Taastrup), samt Fabulas og Bærebo i Vinge. De mange bynære lokaliseringer i trækker også i retning af dyre grundpriser og tilskyndelse til højt byggeri. Rækkehuse er fortsat den mest dominerende bygningstype, men

er med 54 % væsentlig mindre end i bofællesskaber som helhed (69 %). Som tidligere nævnt kan det også hænge sammen med,



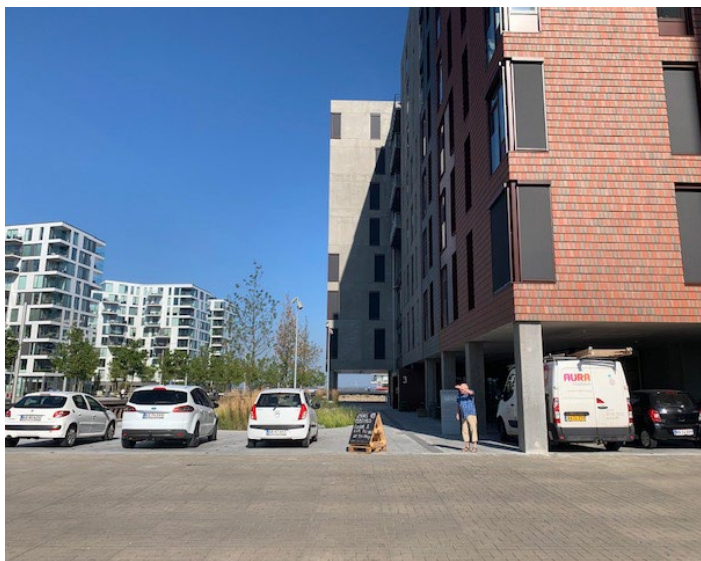
Figur 13. Fordeling på bygningstyper i developerdrevne bofællesskaber og alle bofællesskaber

En væsentlig diskussion er, hvor meget bofællesskaber åbner sig op mod det lokalsamfund de er en del af. Argumentet for at etablere bofællesskaber er ofte (bl.a. fra en kommunal vinkel), at bofællesskaber rummer ressourcer, der kan være med til at løfte det lokalsamfund, de er en del af. Set indefra kan det imidlertid være fristende at benytte et bygningsdesign, der skaber en stærk samlet identitet for bofællesskabet, og en tryghed mod udefrakommende. Men omvendt kan det opleves af lokalsamfundet som en lukkethed, og signalere, at man er sig selv nok. Dette hænger dog sammen med både lokalisering og med det fysiske design, herunder hvor åben bebyggelsen opleves af andre, hvilke bygningstyper der benyttes, og hvor bygningen er lokaliseret. Nogle af de developerdrevne bofællesskaber, der er etableret i etageboliger, som Bovieran og Ibihaven, ligger måske en smule mere afsondret fra omgivelserne end enfamiliehuse og rækkehuse ville gøre. Det kan fungere fint, hvor beboerne har nok i hinanden fx i Bovieran, hvor beboerne fortæller, at de kan gå rundt i ugevis uden at komme ud. Men måske medfører den kvalitet, som de opvarmede fællesarealer har for fællesskabet og trygheden i bebyggelsen, at det virker aflukket for omverdenen?



Figur 14. Ibihaven i Slagelse set udefra.

Generelt synes relationen til lokalområde at spille en mindre rolle i mange af de eksisterende koncepter, og er sjældent noget der fremhæves i markedsføringen af bofællesskaberne. Det kan synes paradoksalt, i og med at mange kommuner ser etablering af bofællesskaber som en måde at tiltrække ressourcestærke beboere på, der kan være med til at løfte et område – og det kan i sagens natur være svært, hvis bofællesskabet i for høj grad lukket sig om sig selv. En undtagelse er Generationernes Hus (og Generationernes Træhus), der bevidst arbejder med at skabe faciliteter og mødesteder i bofællesskabet, der kan benyttes af andre i lokalområdet, herunder børneinstitutioner, en cafe og en offentligt tilgængelig hall. Cafeen tiltrækker en del udefrakommende, og her skabes faktisk møder mellem f.eks. familien, der efter at have hentet barn i børnehaven køber en bolle på vej hjem, og så plejehjemsbeboeren, som drikker kaffe eller blot sidder i hallen og kigger. Men åbenheden udadtil gør det måske sværere at samle fællesskabet indadtil? Og ligeledes er der beboere, som mener at man ligger for langt væk fra byen pga. beliggenheden på Århus Ø: *“Man kan slet ikke få folk til at flytte ind, det er et dårligt hus og det ligger for langt væk. Der er ikke nogen butikker hernede, det er vist meningen der skal åbne en Føtex, men lige nu er der ingenting, og det er besværligt at transportere sig ind til byen”* (Beboer, Generationernes Hus). Så selvom der kan være mange gode intentioner med etablering af et bofællesskab, kan der være mange ting som skal spille sammen for at få dem realiseret, så alle bliver tilfredse.



Figur 15. Generationernes hus i Aarhus set udefra.

Rekruttering af beboere

Et vigtigt element i etablering af developerdrevne bofællesskaber, er hvordan man rekrutterer beboere. Der er flere udfordringer i dette: Man skal formidle hvilket type fællesskab der er tale om, så beboerne har nogenlunde samme forventning til fællesskabet – men samtidig skal man give plads til, at beboerne selv har mulighed for at præge fællesskaber og skabe deres egen version af det. Samtidig skal man sikre sig, at de beboere der flytter ind, rent faktisk er interesserede i fællesskabet med andre beboere, og ikke kun er på jagt efter en god bolig. De fleste developere rekrutterer beboere til deres bofællesskab ved at annoncere i trykte og digitale medier ved projektstart, hvorefter interesserede beboere kan skrive sig på en interesseliste, og siden blive tilbudt køb eller leje af en bolig når byggeriet nærmer sig færdiggørelse³. Undervejs i denne proces er det forskelligt, hvor meget de interesserede beboere involveres – i nogle koncepter holdes engagementet på et lavt niveau, hvor interessenterne blot orienteres løbende omkring bofællesskabet, mens der i andre koncepter gennemføres en række møder og events med beboerne op til indflytning, hvor man får mulighed for at hilse på kommende naboer, og muligvis få indflydelse på detaljer ved byggeriet. Udfordringerne i denne proces er bl.a., at mange der følger processen, deltager i møder og events, ender med ikke at ville købe eller leje en bolig når det kommer til stykket.

Screening af beboere

De fleste developere benytter en screening af interesserede indflyttere, som fører til en senere godkendelse (eller afvisning). Screeningen og udvælgelsen af beboere kan ske gennem et spørgeskema, motiveret ansøgning eller kvalitative interviews. I nogle koncepter inddrages flere af metoderne. Ofte oplever developerne, at interesserede borgere ringer ind og spørger om detaljer, hvilket giver en mulighed for at høre, hvorvidt de har forstået konceptet, og hvad der forventes af dem når de bor i bofællesskabet. Hos OK Fonden, der faciliterer seniorbofællesskaber i den almene sektor, tager man en snak med mulige beboere i telefonen

³ Enkelte koncepter er dog anderledes, særligt for AlmenR, der er baseret på et medlemskab, hvor interesserede melder sig ind, og der løbende arrangeres events omkring mulige kommende bofællesskaber, som man melder sig som interesserede i, og deltager i udformningen af bofællesskabet

først, om hvad det betyder, og kører derefter en møderække, hvor de interesserede præsenteres for hinanden og for, hvad det vil sige at bo i bofællesskab. *"De skal være med til møder, bidrage til fællesskabet, med til fællesspisning en gang om måneden. Der foregår en selektion der. De læser ikke altid 'fællesskabs-ordet'"* (procesmedarbejder, OK Fonden). Man har således oplevet at nogle beboere efter er blevet overrasket over, at det var bofællesskab man var flyttet ind i. Andre steder har man modsat oplevet, at selvom man har kaldt konceptet et "boligfællesskab", så har beboerne læst det som et "bofællesskab" (developer, Tetris). I flere bofællesskaber skal beboerne udfylde spørgeskema og motiveret ansøgning for at komme i betragtning til en bolig i bofællesskabet. I Plushusene, hvor der bruges mange ressourcer på rekrutteringsprocessen (både motiveret ansøgning og fremvisning af boliger foretaget af vært), er man opmærksom på udfordringer med forventningsafstemningen *"Vi vil have et velfungerende fællesskab (...) vi vil kun have folk ind, der er interesserede i at bo i et bofællesskab, og ikke kun fordi at boligen ligger i kort afstand fra, hvor man arbejder eller hvad der nu kan være af undskyldninger. Og dem siger vi nej tak til, hvis vi bemærker det, og det kan man aldrig 100 %, men man kan komme langt"* (adm. dir. Plushusene). I andre koncepter vælger man også at afvise ansøgere, hvis der ikke er de samme forventninger til fællesskabet på forhånd *"Ved indflytning har vi enkelte gange været nødt til at afvise nogen ansøgere, da de ikke ville komme til at passe ind, og det har været rigtig svært, men når først de er flyttet ind, så kan vi ikke gøre mere, så er det de andre beboere, der skal få det til at fungere"* (projektleder, Diakonissestiftelsen). Derfor er det vigtigt at udvælge de "rigtige" beboere allerede fra begyndelsen, hvis flest mulige skal fungere i bofællesskabet. Diakonissestiftelsen gennemfører ved udlejning (og genudlejning) interviews med de interesserede beboere. Der kan f.eks. forekomme 10 interviews (på 1 time, typisk flere interview med samme person) med forskellige interesserede, hvor der bliver talt om, hvorvidt ansøgeren har en forståelse for konceptet, vilkår, økonomisk rådighed, og om at bidrage til selskabet. Man skal sikre sig, at en kommende beboer ikke kun vælger at bo der pga. den attraktive adresse, ligesom der kigges på forskellige alders- og kønsprofiler: *"Eksempelvis hvis der er to personer, der begge virker fantastiske og begge er 62 år, den ene en mand og den anden en kvinde, så vinder manden, fordi vi hele tiden mangler mænd - det er ligesom til jobsamtaler, man kan også have to eller flere, der er lige kvalificerede, hvor man så er nødt til at lægge vægt på det der handler om, hvordan bliver den samlede sammensætning - fra begyndelsen er der blevet lagt vægt på en bred alderssammensætning, så der altid er nogen, der er friske nok, selvom der også er nogen, der er oppe i sidst i 80'erne"* (projektchef, Diakonissestiftelsen). Også i andre koncepter for seniorbofællesskaber lægges der vægt på en styret indflytning, *"...Så vi ikke får et fællesskab, hvor der kun flytter 58-årige ind og så bliver man gamle sammen, for så kan man ikke få nye ind. Max Pedersen viser, at nogle steder er de tynget af at skulle hjælpe hinanden. Vi har opsat procentregler for aldersgrupper - også køn, for at sikre en vis mangfoldighed"* (programchef, PFA). Det sammen giver Plushusene udtryk for: *"Noget af det vi kunne se på vores vej rundt, da vi så gravede ned i de bofællesskaber, der var startet i 1970'erne var også, at der boede rigtig mange ældre mennesker i samme alder, og de havde et stort problem med at rekruttere nye, fordi hvis det ikke lige var samme aldersgruppe, så havde de ikke lyst til at komme derind. Derfor er vi også meget skarpe i vores forsøg på at blande det, når vi udvælger beboere"* (Direktør, Plushusene). Det har særlig betydning i lejeboligerne, hvor det er udlejer der formelt set står for udvælgelse af beboere til indflytning, og for at man får en passende sammensætning af beboere, også ved genudlejning. For andels- og ejerboliger er det derimod beboerne selv der styrer udvælgelsen af nye beboere, når man først er flyttet ind.

I de tilfælde, hvor man har planlagt en proces, der indebærer at beboerne møder hinanden inden indflytning og diskuterer værdier, forventninger mm., er det i sagens natur lettere at identificere, hvem der ikke reelt er interesseret i fællesskabet, og om der er potentiel dårlig kemi imellem nogle af beboerne. En aktør i den almene sektor (OK Fonden), som lægger vægt på en tidlig beboerinddragelse ved etablering af almene bofællesskaber, gør det ud fra en betragtning om, at det giver beboerne et bedre grundlag for at træffe beslutninger og for at undgå konflikter. Man starter med beboermøder når 50 % af boligerne er udlejet, og fortsætter

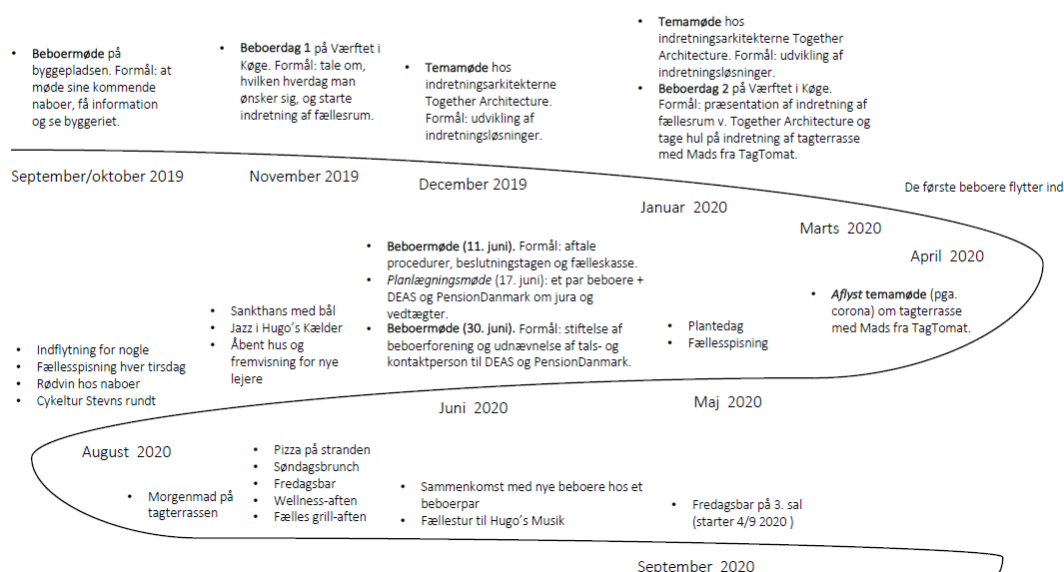
med møder og oplæg. Man "trætter dem ud der ikke gider fællesskabet" – erfaringen er dog, at de fleste holder ved. Samtidig får man testet om beboerne kan blive enige, om de kan tage beslutninger sammen, fx om husdyr og rygning, som er noget der kan skille folk ad. Når man ikke har disse processer før indflytning, er det således vigtigt med en anden form for udvælgelse og facilitering af beboerne i forhold til få skabt et fællesskab.

Beboerfacilitering før og efter indflytning

Undervejs, fra opskrivning på venteliste, og til indflytning, er det forskelligt, hvor meget beboernes i de forskellige developerdrevne bofællesskaber involveres, og fx inviteres til at komme med input til byggeriets udformning, at mødes med de andre interesserede beboere, diskutere husorden og værdier, besøge lignende bofællesskaber eller andet. I nogle bofællesskaber bruges meget tid på facilitering af beboerne inden indflytning. Nogle har det som en integreret del af deres koncept (fx AlmenR og Bærebo), ligesom der i Kamelias Hus og Broen i Køge har været længere processer og møderækker med beboerne op til indflytning – se eksempel nedenfor (figur 16).

AT FLYTTE IND

Oversigt over beboerinvolvering fra før indflytning til september 2020



Figur 16. Diagram over beboerfacilitering i Broen, Køge Kyst, før, under og efter indflytning. Kilde: Antropologerne (2021).

En generel udfordring er, at det kan være et ressourcekrævende forløb både for developer og kommende beboere, og at man risikerer frafald undervejs, der betyder at nye beboere skal rekrutteres, som ikke har været del af processen. Dette er en erfaring hos flere developere. Erfaringerne fra udformning af Broen var ifølge PensionDanmark, at processen med at involvere beboerne var mere ressourcekrævende end man havde planlagt – men også, at der var et større frafald undervejs end forventet. Derfor har man i efterfølgende projekter fulgt et koncept med mindre facilitering af beboerne (oplæg af PensionDanmark på workshop 1). I Diakonissestiftelsen har man ligeledes haft et langt forløb med at få input fra beboerne; på baggrund af spørgeskemaer til godt 1000 personer på interesselisten dannede man en fokusgruppe på 30 personer, som deltog i fokusgruppeinterviews, og udvalgte heraf 6 personer, som blev inviteret

til at deltage i en idégruppe og være med i dialogen med arkitekten om udformning af boligerne. Det var dog kun én af beboerne som endte med at flytte ind. De input man fik fra beboerne undervejs, var dog værdifulde for designet og udformningen af fællesskabet. Også ved etablering af bofællesskabet Krake har man oplevet, at det på trods af en omfattende faciliterings-proces med beboerne, er relativt få af indflytterne, som har været med i forløbet fra start, og at det har været en udfordring af integrere dem, som er kommet med undervejs: *"Det er faktisk ganske få i Krake, der har været med helt fra starten, og der er nogen af dem, der ikke føler, at de blev onboardet ordentligt af mine medarbejdere. Det er tricky, hvordan skaber man ejerskab for dem, når man har nogen, der har lavet det og det i forvejen"* (direktør, AlmenR). I Bovieran har man ligeledes oplevet, at flere af beboerne har ligget i kø sammen og overnattet foran salgskontoret for at få en bolig – og at der blandt disse beboere er opstået et særligt sammenhold. *"Den nuværende formand i Nærheden siger at det er de bedste 5 dage i hans liv! Han synes det var helt fantastisk, lærte nye naboer at kende, boede der dag og nat"* (direktør, Bovieran). Bovieran havde sat telt op og serverede kaffe for de ventende, og lærte dem på den måde at kende. Direktøren for Bovieran giver udtryk for, at det er en udfordring, hvordan man får de øvrige beboere til også at føle sig som en del af det fællesskab.... *"der skal gøre noget særligt for at få de sidste 20 beboere med i fællesskabet, da de første knap 40 beboere allerede har meget sammen"*.

Ud fra den betragtning kan der være et rationale i, at vente med facilitering af fællesskabet, til beboerne har skrevet under på købs- eller lejeaftalen – eller at lægge faciliteringen af fællesskabet efter indflytning. Der er dog stor forskel på, hvor meget developerne faciliterer fællesskabet efter indflytning. I nogle koncepter gør man meget ud af det, i andre knap så meget. I Plushusene har man ingen facilitering af fællesskabet inden indflytning, udover screening (ansøgning og interviews) af de enkelte beboerne. Man har til gengæld ansat en community manager i bebyggelsen, der varetager organisering og igangsætter aktiviteter: *"Vi har to ansatte i et bofællesskab, der har til opgaver ud fra folks interesser at starte aktiviteter, interessegrupper og arbejdsgrupper op. Samtidig hjælper vi med og faciliterer evt. de ideer og initiativer, som vores beboere kommer med"* (direktør, Plushusene). Den lokale vært gør det samtidigt muligt for udlejer at følge med i udviklingen i bofællesskabet, og være opmærksom på succeser og mangler. Værten kan samtidig være med til at gribe konflikter i opløbet, og få dem løst inden de eskaleres, og i det hele taget holde sig orienteret om, hvordan fællesskabet udvikler sig undervejs. Herudover har man udviklet en app til mobiltelefonen, der rummer mange forskellige dele af kommunikationen i bofællesskabet: En kalender med alle aktiviteterne, betaling hvis det er nødvendigt til at booke gæsteværelser og eleværktøj, kommunikation med udlejer, kommunikation mellem beboerne, beboerprofiler af de enkelte beboere, genbrugsbiks så man kan bytte og sælge ting beboerne imellem, ønsker om rengøring, og fejl, der skal meldes til viceværten og andet.

I andre koncepter gøres der mindre ud af faciliteringen efter indflytning, ud fra devisen: *"Vi skaber rammerne, I skaber selv fællesskabet"*. Det gælder fx Bovieran, som består af andelsboliger, og hvor developer derfor i princippet er ude af billedet når boligerne er solgt. Selvom man ikke gør meget op til indflytning, så har man løbende dialog med beboerne om tilpasning af de enkelte lejligheder, udearealer, fællesarealer, pasning af fællesfaciliteter mm., så der på den lille skala er en imødekommelse af beboerønsker. Beboerne har ifølge direktøren selv været gode til at lave arrangementer, hvor de mødes med navneskilte og husnummer, og tidligt i processen etablerer aktivitetsgrupper, og senere bestyrelse for andelsboligforeningen. Samtidig har beboerne dannet en fælles Facebook-gruppe med beboere fra de andre Boviera'er, hvor de bl.a. deler erfaringer om drift og styring af de tekniske anlæg.

Hidtidige erfaringer med developerdrevne bofællesskaber

I det følgende ser vi på nogle af de hidtidige erfaringer med de developerdrevne bofællesskaber. Det er primært baseret på interviews med developere, samt beboere og lokale community managers i tre bebyggelser: Plushusene i Nærheden, Ibihaven i Slagelse og Diakonissestiftelsen på Frederiksberg. Interviews er foretaget i sommer og efterår 2021. De tre bofællesskaber havde på det tidspunkt været i drift mellem 1 og 3 år, så erfaringerne er relativt korte, i og med at fællesskaberne er under udvikling og skal finde deres form. Samtidig har corona-epidemien reduceret omfanget af hidtidige møder og fællesaktiviteter, bl.a. har fælleshuset i Plushusene været lukket en stor del af perioden, og først åbnet i foråret 2021. Alligevel viser interviews, at der er en række erfaringer, som kan kvalificere den fremtidig planlægning og facilitering af bofællesskaberne.

Generel tilfredshed og efterspørgsel

De informanter vi har talt med, viser generelt en stor tilfredshed med at være flyttet i bofællesskab. Flere beboere fortæller om deres motivation for at flytte i bofællesskab, og flere sætter det i kontrast til deres tidligere bolig, fx: *"Vi har boet på en lukket villavej i over 20 år (...) men der var ikke noget sammenhold (...) folk havde nok i dem selv inde bag deres små hække (...) her er der mulighed for at komme ud og snakke med andre (...) det giver os en frihed til at se ud over egen græsplæne"* (Beboer, Plushusene, 2021). En anden beboer svarer "11" på spørgsmålet om, hvor tilfreds hun er på en skala fra 1 til 10 for at være flyttet til Plushusene, fra en lejlighed på Østerbro).

Særligt tre temaer går igen blandt bofællesskabernes kvaliteter: Tryghed, de spontane møder og det uforpligtende fællesskab. Flere af beboerne italesætter tryghed som en væsentlig kvalitet eksempelvis ved sygdom *"Jeg har haft en sygdomsperiode, og jeg har virkelig følt, at det trygt at bo her, det har betydet meget for mig"* (Beboer, Diakonissestiftelsen, 2021). Trygheden blandt beboerne findes ligeledes i bevidstheden om, at de kan få hjælp fra hinanden *"Hvis jeg lige pludselig bliver syg, vil jeg aldrig betænke mig ved at ringe på hos min genbo. Vel vidende at man kan det, det betyder meget"* (Beboer, Diakonissestiftelsen, 2021). Det er særligt i seniorbofællesskaberne, at tryghed kommer op som et tema. Developerne har ligeledes en oplevelse af, at der overordnet set er god efterspørgsel på boligerne, men at det er meget forskelligt, hvilke boligstørrelser der efterspørges. I Ibihaven i Slagelse har man fx oplevet, at det primært er de mindre lejligheder der efterspørges, mens det har været sværere at udleje de større boliger. Også i Plushusene har der været stor efterspørgsel på de mindre lejligheder, hvilket har været en overraskelse for developere. Man har oplevet en ret lille fraflytning hidtil (8 %, i dag 13 %), hvilket er lavt i forhold til andre projekter hos NREP. Det kan tages som udtryk for en beboertilfredshed med bofællesskabet. Som en beboer fra Ibihaven siger: *"Hvis vi ikke var glade for at bo her, var vi flyttet"* (Beboer, Ibihaven, 2021).

I andre bofællesskaber er det omvendt de større lejligheder, der er efterspørgsel på, mens efterspørgslen på single-lejlighederne har været meget begrænset. Det gælder bl.a.

Augusthaven i Næstved, som består af andelsboliger. Her oplever man, at det er svært for mange tidligere parcellhusejere at gå fra et stort hus til en mindre lejlighed på 77 m². Lignende erfaringer har man i Bovieran; selvom de svenske partneres anbefalinger var, at man skulle lave mange små lejligheder, ville alle have 3-værelses lejlighederne da man åbnede Bovieran i Frederikssund. Det skyldes ifølge developer, at forskellen på at købe en 2-værelses og en 3-værelses var ret lav, og de fleste kom fra et hus, hvor en 2-værelses bliver lovlig lille. *"De beboere som har købt en 2-værelses, er primært fordi, at det var det eneste der var tilbage – og de VILLE ind"* (direktør, Bovieran). Her har man ligeledes haft begrænset fraflytning indtil videre. Forskellene i de boligstørrelser der efterspørges, kan afspejle forskelle på målgrupper i hhv. lejeboliger (mindre og billigere boliger) og andelsboliger (større boliger der kræver udbetaling og lån). Dette kan også være årsag til, at der i nogle tilfælde har været udfordringer med at leje alle boliger ud, og hvor man har været nødsaget til at leje ud til beboere der ikke lever op til de krav der er blevet sat til de andre beboere.

De hidtidige og overvejende positive erfaringer afspejler sig også i, at flere developere har en række projekter planlagt og under etablering; alene for 2022 har Bovieran tre bofællesskaber på vej, Plushusene har fire nye bofællesskaber, og Agorahaverne har to kommende projekter (dette tal er dog siden interviewtidspunktet vokset). Projekterne kan tilpasses og ændres, hvis det viser at efterspørgslen ikke følger med udbuddet, eller erfaringerne med de hidtidige boliger kræver ændringer. Det gælder også de processer man har benyttet i forhold til rekruttering og facilitering af beboerne. Man er bevidst om, at der nødvendigvis vil være erfaringer som opstår, som man ikke kunne have planlagt sig ud af: *"man kan teste og teste og spørge, vi snakkede med 10.000 mennesker inden, men der er stadig nogle ting, som man ikke får afdækket – du kan holde alle de fokusgrupper du vil, det er noget andet, når det lander"* (direktør for Plushusene). I Plushusene fremhæver man fordelene af, at have været og vicevært i bebyggelsen, som man kan lære af ved fremtidige bebyggelser; når der er noget, som fungerer et sted, er der ingen grund til at opfinde den dybe tallerken et nyt sted, men omvendt skal det videreudvikles, så det tilpasses det nye sted: *"vi trækker erfaringer med fra her, nu er vores næste vært og vicevært til Nivå startet og har været her et par dage og været i kontakt med Kristina og Kåre"* (som er hhv. vært og vicevært i Plushusene i Nærheden) (direktør, Plushusene). I Ibihaven lægger man ligeledes vægt på at have en kontinueret læreproces ved at blive ved med at spørge beboerne om, hvordan det kan blive bedre. Her har det også vist sig, at den formodning om, at for at tiltrække enlige mænd skal der være et værksted, var rigtig: *"I den her generation skal mænd have noget at gøre. Der skal være en undskyldning for at mødes. Et "gøre"-fællesskab"* (Developer, Tetris).

Nogle erfaringer handler om faciliteringen, herunder om man faciliterer for meget eller for lidt, og på de rigtige tidspunkter. I nogle tilfælde, som fx Broen i Køge, har man som tidligere nævnt erkendt, at man faciliterede for meget, og er derefter slået ind på en mere pragmatisk vej. I andre tilfælde har man opdaget, at man har faciliteret for lidt, fx: *"Vores erfaring i Odense er, at det kunne godt være bedre, lige præcis det med facilitering. Vi skulle udvikle en lejecase, hvor man ikke etablerer det hele fra bunden selv"* (programchef, PFA).

Blandt beboerne er der generelt stor tilfredshed med lokale ressourcepersoner, som benyttes både i Plushusene og i Ibihaven (dog indtil videre for en begrænset periode). I Plushusene siger en beboer: *"Jeg ved ikke om vi havde søgt at bo her, hvis der ikke var to personer her fast (vicevært og vært), som ikke boede her – de er ikke en del af os, hvilket er ret vigtigt"*. En anden siger: *"Uden Kristina ville det ikke være godt – hun er uundværlig, hun kan mange forskellige ting og er fleksibel – det kræver sådan en om hende, der gider det og er god til at kommunikere"* (beboer, Plushusene). De erkender at det er dyrt at bo i Plushusene, og at de kunne have valgt et andet sted og fået mere privat plads, men at de i Plushusene får mere plads i servicen og de fælles faciliteter: *"Vi betaler for fælleshuset – men vi får også mere værdi ud af det end hvis jeg havde haft 10 m² mere i lejligheden"* (beboer i Plushusene). Det gælder også de nøgleklare fællesskaber og de mange designvalg, der på forhånd er besluttet af developerne, som opleves som noget positivt: *"På*

forhånd har vi haft et billede af, hvordan der så ud i boligerne. Jeg synes det var meget rart ikke at skulle tage stilling til en hel masse, bare jeg synes det er pænt det, der er" (beboer, Plushusene). Omvendt var der også ønsker til ændringer i udearealernes grusbelægning, der sviner i boligerne, mere plads til cykelparkering, ønske om anden beplantning på udearealerne og ønske om opsætning af stakitter mellem grundene for mere privatliv.

Beboersammensætning

Med hensyn til målsætningerne om at opnå en blandet beboersammensætning med "almindelige danskere", lader man til at være lykkes med det. I Plushusene vurderer man eksempelvis, at deres beboere repræsenterer "en bred vifte af baggrunde og forskellige livsfaser" (direktør, Plushusene). De beboere vi talte med (alle seniorer) nævnte, at deres tidligere arbejde omfattede pædagog, økonom, el-branchen, detailhandlen og tjenestemand indenfor postvæsenet. I Ibihaven vurderer man ligeledes, at beboere er meget forskellige, med tidligere eller nuværende beskæftigelse som pædagog, iværksætter, provst. *"Det eneste, de har til fælles er, at de gerne vil have en fællesskabsorienteret boform"* (Developer, Tetris). I Diakonissestiftelsen oplever beboerne ligeledes, at de er meget forskellige, at man kommer forskellige steder fra, og at ikke alle er akademikere (beboer, Diakonissestiftelsen). Det kan selvfølgelig diskuteres, om det også er udtryk for en reel forskellighed, men erfaringerne viser, at mange aldersblandede bofællesskaber er præget af en stor andel akademikere – dog ikke seniorbofællesskaber, som typisk har en mere blandet beboersammensætning (Jensen et al, 2022).

Generelt tilstræbes en blandet alderssammensætning af beboerne – både i aldersblandede og seniorbofællesskaber. I seniorbofællesskaberne har det vist sig, at developernes ønske om både yngre og ældre seniorer under samme tag kan være en udfordring, selvom man gør meget for at skabe en aldersspredning. Eksempelvis oplever flere af beboerne i Diakonissestiftelsen, at manglen på interesse for seniorbofællesskabet blandt de yngre seniorer kan forekomme, hvilket skaber en mere homogen aldersgruppe med overtal af de ældre seniorer. På den ene side giver det en stor tryghed at mødes med andre i samme livsfase, som en beboer i Diakonissestiftelsen udtrykker det: *"Min beslutning om at flytte gik meget på, at man nu stod over for en ny livsperiode, alderdommen, der gjorde jeg mig mange tanker om, hvor man kunne passe ind, og der faldt jeg for hvad Diakonissestiftelsen står for som institution og deres erfaringer ift. at skulle ind i en ny livsperiode"* (Beboer, Diakonissestiftelsen). På den anden side er beboerne selv betænkelige ved udviklingen, da det kan have en begrænsende effekt på fællesskabet på sigt, og i hvor høj grad det kan udfoldes *"Vi er mange i den ældre gruppe og vi kan regne ud, at om 10 år vil der være endnu flere"* (beboer, Diakonissestiftelsen). En beboer udtrykker forståelse over for udfordringen, da hun heller ikke selv var indstillet på at bo i et seniorbofællesskab i den livsfase *"Da jeg var 55 år, der var jeg slet ikke der, jeg var nærmest ikke gammel endnu, man havde arbejde og børnene var næsten lige flyttet hjemmefra"* (beboer, Diakonissestiftelsen). Af samme grund ønsker flere af seniorerne i seniorbofællesskaberne ikke at blive sat i en bås i en seniorbolig med udelukkende jævnaldrende, derfor har flere også et vist forbehold for begrebet "seniorbofællesskab".

Der er bofællesskaber, som bevidst blander yngre og ældre, herunder Plushusene og Generationernes Hus. I Plushusene har man nu omkring 50 % ældre og 50 % børnefamilier i forskellige konstellationer. Blandt børnefamilierne er ca. halvdelen enlige. Heraf har mange enten delebørn eller børn, der er store og flyttet hjemmefra, og for mange af dem har der været et håb om at få noget "voksen-kontakt" i hverdagen, eks. andre at snakke med til fællesspisning (lokal vært i Plushusene). Lejeboligerne og fællesskabskonceptet kan være en årsag til, at der er omkring 25 % enlige forældre i Plushusene, hvilket er omkring dobbelt så højt som i aldersblandede bofællesskaber på landsplan, hvor enlige forældre med børn udgør 12 % af beboerne (Jensen et al, 2022; tabel 28). Her lader blandingen til at fungere godt. En beboer i

Plushusene siger: "Vi var ikke flyttet ind hvis målgruppen var 55+, det synes vi ikke vi var klar til, måske om 10 år, men ikke nu – her faldt vi for, at det var alle aldersgrupper, og det har helt klart betydet meget for os" (beboer, Plushusene). Andre seniorer fortæller, hvordan de netop har valgt at bo på tværs af generationer, da der er liv omkring dem og muligheder for at deltage i aktiviteter tværs: "Det er rart med noget liv, jeg bor lige ved en legeplads, og jeg synes det er skønt at kigge ud og se en masse børn, der leger derude" (beboer, Plushusene).



Figur 17. Seniorerne i Plushusene ser ingen gene i at bo lige ud til en legeplads for små børn, men giver bl.a. udtryk for at "ens børnebørn har rigtig mange at lege med, når de kommer på besøg"

Intentionen hos de yngre familier med småbørn er, at de kan bo et sted, hvor det er trygt for børnene at vokse op med potentiale for, at børnene mødes på tværs gennem de faciliterede aktiviteter. Ved udlejningsboliger findes samtidig en mulighed for at bo i rækkehus tæt på både storbyen og naturen for familier med et mindre/middel rådighedsbeløb. Husstande, der består af enlige med eller uden hjemmeboende børn, har mulighed for at få noget voksenkontakt i hverdagen, eksempelvis ved arrangementer som fællesspisning "Vores nabo er en yngre nyskilt mand, der har to drenge. Når de er her, så kan de rende ud og lege med nogen af de andre, og når de ikke er her, så har han et fællesskab" (beboer, Plushusene). Her ses en velvilje blandt de ældre overfor de yngre børnefamilier. Muligheden for, at seniorerne kan hjælpe de enlige forældre med at passe deres børn, er også til stede, men er ikke nødvendigvis noget der sker med det samme, da beboerne ikke kender hinanden på forhånd: "Det er godt for de enlige mødre at kunne gå over i fælleshuset og møde andre.... Jeg bor ved siden af en enlig mor, og har tilbudt hende at se efter hendes barn, men det kræver også at man opbygger noget tillid" (beboer, Plushusene).

Der kan imidlertid også være udfordringer med at blande forskellige beboersegmenter. Eksempelvis har vi talt med beboere i Generationernes hus i Århus, der er positive overfor blandingen af unge og ældre men samtidig giver udtryk for nogle af de vanskeligheder, der er forbundet med det. Her ses i stedet en tendens til, at mindre fællesskaber er opstået omkring grupper, der er i samme livsfase. Det gælder eksempelvis hos børnefamilierne, der har samme

dagsrytme, modsat de unge i ungdomsboligerne. *“Jeg havde drømt om at bo sammen med andre børnefamilier og havde håbet, der var andre der havde helt små børn – ligesom vores og at der var liv fra børn, der løb på gangen og at man kunne have dørene stående åbne. Men det har vist sig sværere end forventet at få fællesskabet etableret”* (beboer, Generationernes hus, 2021).

Tilsvarende giver nogle af de ældre beboere udtryk for, at de går ind for tanken om at bo sammen forskellige generationer, men at det har været sværere i praksis: *“Tanken om at rumme forskellige generationer er god, men det er svært – de unge mennesker har allerede lavet hærværk og de drikker og larmer”* (Ældre beboer, Generationernes Hus). Selvom disse udsagn ikke nødvendigvis er dækkende for alle beboere i Generationernes Hus, så illustrerer det, at det kan være svært at skabe fællesskab på tværs af aldersgrupperne. Det indikerer, at en styret rekruttering, en forudgående proces og facilitering af fællesskabet før og efter indflytning muligvis kunne have bidraget til en bedre forventningsafstemning, og have afhjulpet nogle problemerne.

Rekruttering af beboere

Grundlaget for at få et aldersblandet bofællesskab til at fungere skal dog også ses i sammenhæng med den screening der er gennemført. Betingelserne for fællesskabet hænger sammen med, hvordan man udvælger beboere til indflytning og hvor meget man gør ud af at undersøge deres vilje og lyst til fællesskabet. I Plushusene har beboerne inden indflytning besvaret en række spørgsmål, der viser, at de gerne vil fællesskabet i en eller anden grad *“Det er vidt forskelligt fordi der er to målgrupper og meget forskellige aldersgrupper i forhold til, hvad man kan, og hvad man vil. Derfor er det primære vi har lagt vægt på, at man gerne vil andre mennesker i sin hverdag”* (lokal vært i Plushusene).

De fleste informanter vi har talt med, er positivt stemt over for en reguleret rekrutteringsproces, hvor beboerne screenes før indflytning om deres intentioner om at bo i et fællesskab, enten gennem spørgeskema eller interviews. Eksempelvis beretter en beboer *“Jeg ved, at alle de andre også gerne vil det her, så det er meget lettere at gå ud og snakke med folk. Grundsubstansen er, at folk gider godt det her”* (Kvindelig beboer, Plushusene, 2021). En anden beboer giver udtryk for, at processen op til indflytning har fungeret fint: *“Jeg stod på en interesseliste et helt år inden, jeg flyttede ind, hvor jeg fik tilsendt en masse materiale og blev inviteret til åbent hus, jeg var også med i madgruppen længe før jeg flyttede ind. Jeg synes man har fået lov at følge med i hvad der skete”* (Beboer, Plushusene, 2021).

Selvom den enkelte beboer føler sig godt informeret, og har været igennem screening og interviews, så er det problematisk hvis det samme ikke gælder alle de andre beboere også. Blandt de beboere vi har talt med, nævnes der udfordringer med dette, fx at andre beboere ikke reelt har fokus på fællesskabet, selvom de er blevet screenet: *“Dem der bor oppe over mig, har valgt det fordi de gerne vil have et hus, så det er en mellemstation – det er det med mange af dem, der bor på første salen, fordi de ikke har altan, have eller terrasse, så det kan godt blive de lejligheder, der bliver skiftet meget ud”* (beboer i Plushusene). En anden beboer fortæller om, at de oplever at der er blevet slækket på screeningen undervejs i processen; de første der flyttede ind skulle udfylde et spørgeskema om, hvor sociale og aktive de var, mens senere tilkommende beboere er flyttet ind uden at have udfyldt et spørgeskema *“Jeg troede de screenede for at finde beboere, der var aktive og interesserede”* (Plushusene, Beboerinterview). Resultatet kan være at man får lejere ind, der primært ønsker boligen og en god beliggenhed, men ikke fællesskabet: *“Det er ikke alle, der er flyttet ind på grund af fællesskabet”* (beboer, Ibihaven). Dette påvirker de andre beboere, der er flyttet ind netop på grund af fællesskabet og de aktiviteter, der følger med. Omvendt er fællesskaberne baseret på frivillighed, og de små fællesskaber kan opfange nogle af de beboere, der ikke er interesserede i de store fællesskaber. En beboer nævner, at der er flyttet folk ind, der ikke decideret søger fællesskabet *“..men vi har vores eget lille fællesskab i*

punkthuset, jeg passer eks. deres hund" (beboer i Plushusene). Der lader således til at være en overbærenhed med de beboere, der er på gennemtræk; da bofællesskabet er så stort, er det heller ikke kritisk hvis nogle få ikke søger fællesskabet.

Særligt i seniorbofællesskaberne opleves det som et problem, hvis der udlejes til beboere, som fraviger de normale "optagelseskrav", og især hvis der udlejes til beboerne, som er plejekrævende (hvilket normalt er et ekskluderende krav i seniorbofællesskaber). Der nævnes eksempler på en livlig trafik af hjemmehjælpere til de plejekrævende beboere, og at det var deres børn som fik dem ind i bofællesskabet, i forventning om at bofællesskabet kunne tage sig af forældrene. En beboer fortæller, at de laver lidt sjovt med *"at det er nummeret før plejehjemmet"*, hjemmehjælperne render ind og ud i pendulfart. *"Det var ikke en ting, jeg havde forventet, og det er lidt ærgerligt"* fortæller en kvindelig beboer i Ibihaven, og en del af de andre er enige. Den negative omtale hænger formentlig sammen med, at de er rekrutteret til bofællesskabet uden samme screening, og tilsyneladende ikke har taget del i fællesskabet. I seniorbofællesskaber, hvor beboerne bliver ældre og mere plejekrævende undervejs, opleves der ikke samme negative holdning fra med-beboere; tværtimod er man ofte meget omsorgsfulde overfor hinanden, holder øje med hvem der er syge, er på hospitalet mm. Derfor har nogen af beboerne efterspurgt en målretning af folk, der gerne vil det samme og skabe noget sammen (community manager, Ibihaven). Selvom det formentlig er relativt få beboere, så fylder det meget blandt de øvrige beboere, og medfører at der opstår et tydeligt skel mellem de friske og mindre friske beboere.

Lejernes indflydelse på beslutninger

Et væsentligt element i beboerens kritiske blik på rekrutteringen og screeningen er også forbundet med ejerformen. Størsteparten af de developerdrevne bofællesskaber er etableret som privat udlejning, hvor beboerne kun har begrænset formel indflydelse på beslutninger omkring etablering og drift af bofællesskabet. Det ser mange som en udfordring, i det de som lejere ikke har nogen formel indflydelse på, hvem der flytter ind når boligerne skal genudlejes, hvilke mange er utilfredse med. En beboer siger fx: *"vi vil gerne have nogen, der vil fællesskabet – så det ikke bare bliver en mellemstation"* (beboer, Plushusene). I flere interviews er der et ønske blandt beboerne om, at de får medindflydelse på, hvem der flytter ind ved genudlejning. Eksempelvis oplever beboerne i Diakonissestiftelsen en manglende forståelse fra deres udlejer om dette ønske *"Vi kan ikke forstå, at de ikke kan se en værdi i, at der er en beboerrepræsentant til stede til en samtale – fordi vi vil gerne have nogen, der vil fællesskabet, og det mener vi, at vi som beboere er kvalificerede til at kunne se – på den måde kan vi sikre at de forstår mere, hvad det er der sker (...) det ville også forebygge fejltagelser"* (beboer, Diakonissestiftelsen). De har selv foreslået udlejer (Diakonissestiftelsen) at have en beboerrepræsentant med ved interviews, da de ønsker de kommende beboere er *"nogen der vil fællesskabet"*. De giver også udtryk for, at det ville *"forebygge fejltagelser"*, hvis man kunne vise sin egen bolig frem og slutre med de nye indflyttere⁴. Samme ønske om medindflydelse i udvælgelsen af nye beboere findes blandt nogle af beboerne i Plushusene *"På vores beboermøde kom der et forslag om, at vi skal være med, når der er nye på omvisning i en lejlighed, så vi får mulighed for at gå med rundt (...) fortælle vores udgangspunkt. Det er et udtryk for at vi gerne vil have nogen, der gerne vil fællesskabet, og at det ikke kun er en mellemstation"* (beboer, Plushusene). Beboerne oplever, at der kan opstå et skel i beboersammensætningen ved mangel på fælles forståelse af fællesskabskoncept. I den sammenhæng bliver det tydeligt, hvem der er flyttet ind grundet fællesskabet, og hvem der er

⁴ Siden interviewet er praksis dog ændret, så op til to beboerrepræsentanter kan deltage i samtaler med de udvalgte kandidater til et ledigt lejemål. Når man de første år gerne ville holde samtaler uden deltagelse af beboere, var blandt andet motiveret af hensynet til de ansøgere, som ikke endte med at blive tildelt en bolig, da der i samtalerne ofte kommer forhold frem af meget personlig karakter om fx helbred og økonomi. Samtidig vurderede man, at det kunne trække processen i langdrag at tage beboerrepræsentanter med i den (Hanne Moe, personlig kommunikation).

flyttet ind grundet boligen. Beboernes ønske kan ses som et udtryk for yderligere regulering i rekrutteringsprocessen med formålet om at skabe en tydelig forventningsramme for at fællesskabet trives bedst muligt. Omvendt vil udlejer typisk se en risiko i, at beboerne vælger "nogle der ligner dem selv", så man får en meget ensartet alderssammensætning, hvilket særligt i seniorbofællesskaber kan gøre det svært at genudleje boligerne.

Samtidig kan der være beboere, som har en urealistisk forestilling om, hvor meget de kan være med til at bestemme *"men det er ikke ejer, det er leje af boliger, og ligesom lejeboliger alle mulige andre steder, så kan man ikke gå ind og ændre på de fysiske ting. Men alt hvad der har med de bløde ting og konceptet og vores aktiviteter, det er klart, der har beboerne mega meget medindflydelse på, hvad der foregår"* (vært, Plushusene). Nogle steder ses da også en modereret indflytningsprocedure ved genudlejning, hvor både udlejer og eksisterende lejere møder interesserede fremtidige lejere, og i fællesskab beslutter hvem man vil have ind. Det kan fx ske som i Sundhavegaard, hvor genudlejningen har foregået ved, at tre interesserede indflyttere inviteres til at drikke kaffe og blive interviewet af developer og en beboer fra bestyrelsen. Det fungerer ifølge developer godt, men det handler om en balance og om, at beboerne tager ejerskab – men det kommer ikke til at være udelukkende de nuværende beboere, der skal rekruttere nye beboere. Selvom nogle developere er åbne for lignende procedurer, så holder alle fast i, at de skal have den endelige beslutning, for at sikre, at der opretholdes en passende beboersammensætning, og at man fx ikke ender med en for ensartet alderssammensætning, der på sigt gør det svært at udleje boliger i bofællesskabet.

Et andet eksempel er manglende indflydelse på fællesarealerne. I Diakonissestiftelsen er beboerlokalet for småt til, at alle beboere kan mødes på én gang (se billede herunder). Beboerne undersøger derfor muligheden for at inddrage nabolokaler, men har ikke selv en formel medbestemmelse i forhold til dette, da det i givet fald er op til udlejer at beslutte.



Figur 18. Diakonissestiftelsens fællesrum. For beboerne opleves det som en udfordring af det ikke er stort nok til at huse alle, hvilket er en grund til at det ikke bruges så meget som de kunne ønske. Beboerne håber på sigt at kunne inddrage nabolokalerne (der i dag benyttes til erhverv) i fælleslokalet, så det kan rumme alle beboere.



Figur 19. Som lejer har man ikke fuld medbestemmelse over de fælles arealer, herunder udearealerne. Nogle af beboerne ønsker sig en anden beplantning end den nuværende, men må vente til at serviceaftalen udløber for at kunne ændre på det (billede fra Plushusene).

Facilitering og organisering af det uforpligtende fællesskab

Det uforpligtende fællesskab, som de fleste developerdrevne bofællesskaber lægger op til, lader til at falde i god jord hos beboerne: *"Det er rart, at man ikke bliver tvunget ind i et fællesskab, man er i nogle interessefællesskaber, hvor man laver nogle ting, man er fælles om"* (beboer, Ibihaven). De spontane møder der opstår i hverdagen, er ligeledes en kvalitet der fremhæves: *"De små spontane kontakter er utrolig værdifulde, bare det at gå ned med affaldet og snakke tilfældigvis med en anden beboer, man måske ikke ville have søgt selv, det er meget givende. Man skal gå i god tid, hvis man skal hen til sin bil"* (beboer, Plushusene). Selv i et bofællesskab som Plushusene, der har en stor volumen og rummer mange mennesker, betyder det noget for fællesskabet, at folk hilser på hinanden *"Hvis man møder nogen, så hilser man, det er som om vi kender hinanden selvom, vi ikke kender hinanden. Alle hilser på hinanden, og det giver et fællesskab uden, at vi kender hinanden alle sammen"* (beboer, Plushusene).

Noget der går igen er, at beboerne opfatter fællesskabet som mange små, fremfor ét stort. En beboer fra Ibihaven siger fx at *"Man finder de fællesskaber, som man bedst kan lide og har interessefællesskaber med"*. Samtidig er man også bevidst om, at det kræver en vis tilvænning: *"Det kræver en vis rummelighed at bo så tæt"* (Beboer, Ibihaven). Derfor er fleksibiliteten i at vælge fællesskabet til og fra efter behov et særligt kendetegn for de uforpligtende bofællesskaber *"Hvad jeg synes er dejligt her, er at man kan bruge så meget af fællesskabet, som man vil, men man kan også lukke af for det"* (Beboer, Ibihaven, 2021).

Frivilligheden i tilvalget fællesskabet betyder også, at aktiviteter og rammer, der samler det store fællesskab, fylder mindre, og måske har været mindre prioriteret i bofællesskaberne. Nogle beboere efterlyser derfor en fælles forståelse af, hvad det store fællesskab er, og

påpeger samtidig, at der mangler en formel organisering omkring det, hvor man kan tage diskussionen. I flere bofællesskaber har udvikler eller udlejer foreslået beboergrupper, laug og arbejdsgrupper, som beboerne efter indflytning har skulle finde sig til rette i. Derimod har man først senere etableret beboerrepræsentation for alle i bofællesskabet, hvor man kan diskutere fælles anliggender. Konkrete ændringer på fællesarealerne kan dog først ske efter 1 år, hvor garantiperioden på fælles arealer mm. er udløbet, og man selv kan begynde at få indflydelse. I Plushusene skal beboerrepræsentationen herefter tage over, og i et samarbejde med udlejer lave ændringer i husordenen, og bl.a. håndtere regler for brug af fælleshuset, herunder om folk må holde private fester, om folk selv må bestemme, hvordan der ser ud i haverne, om man må sætte et lille hegn op, og om ændringer til husorden. Processen kommer til at være, at når beboerrepræsentationen og Plushusene er blevet enige om noget, så bliver der kaldt til beboermøde, og blandt dem der møder op, er det flertallet, der bestemmer (i modsætning til konsensusdemokrati).

I Ibihaven har der ikke fra start været en formel organisering af fællesskabet, kun uformelle fællesskaber. Derfor arbejdes der på at etablere beboermøder for hele bofællesskabet, som kan blive et formelt forum. Da nogle beboere har haft forskellige forventninger til fællesskabet, opfattes det lidt diffust – *“vi ved ikke rigtig noget om det her bofællesskab før vi er her – nogle af os bliver lidt skuffede, men hvad er det egentlig vi forventer, fordi det er så diffust”* (beboer, Ibihaven). På den måde kunne et fælles forum understøtte en diskussion og udvikling af et tydeligere koncept for fællesskabet. En beboer sammenligner med behovet for fællesmøder på en arbejdsplads, som man holder jævnligt, hvor der er en dagsorden: *“...det er en slags greb, man også kan lave her, og så skal man ikke mødes hver eneste måned, men måske hver anden eller tredje måned og have en dagsorden og et referat for beslutningen. Sådan gør man på en arbejdsplads og det er i for sig det samme man gør, hvor en masse mennesker skal finde ud af og arbejde sammen om et resultat, her er resultatet at generere så vi alle får et behageligt sted at bo”* (beboer, Ibihaven). Der er samtidig en forventning om, at et formelt beboermøde kan få deltagelse af nogle af de beboere, som normalt ikke deltager i fællesskabet. De overvejende positive opfattelser af det uforpligtende fællesskab uden formelle organiseringer udelukker således ikke, at man også har et formelt fællesskab, der omfatter alle.

I Diakonissestiftelsen har man erfaring med, at det er gået godt med at etablere forskellige aktivitetsgrupper *“fordi der er nogen ildsjæle, der vil noget – det har været let at etablere, fordi princippet er, at den der har noget på hjerte kan lave en gruppe, og hvis man får brug for penge, kan man søge i bestyrelsen og ellers ved brugerbetaling”* (beboer, Diakonissestiftelsen). Derimod har det taget tid at få etableret en samlet gruppe for alle beboere. Udlejer havde i starten lavet en koordineringsgruppe som beboerne imidlertid fandt utilstrækkelig: *“det var de aktives demokrati – det var vi en del, der var utilfredse med og prøvede at lave en lejerforening, en bestyrelse og et repræsentantskab – i dag har vi en beboerforening”* (beboer, Diakonissestiftelsen). Set i bakspejlet kunne beboerne have ønsket mere facilitering fra udlejers side, eksempelvis *“hjælp til at få etableret et grundlag for hvem vi er, hvad vil vi gerne og hvad betyder det at blive gammel”* (beboer, Diakonissestiftelsen). Man har set det som en spændende men krævende opgave selv at skulle etablere en beboerorganisering *“.. vi måtte gøre det hele selv, hvilket har været et spændende projekt”“der er meget vi selv har skulle bygge op og lære hinanden at kende”* (beboer, Diakonissestiftelsen). En sådan proces kan være nødvendig for at skabe en platform for det store fællesskab, og selv processen kan være med til at skabe et sammenhold mellem beboerne – men også en proces, der kunne have været bedre understøttet af udlejer.

De fysiske rammer

De fysiske rammer har også stor betydning for hvordan det lille og det store fællesskab fungerer. Som nævnt tidligere er der i mange bofællesskaber lagt vægt på, at det fysiske design skal understøtte de spontane møder og de små uformelle fællesskaber. Samtidig har de relativt store bofællesskaber betydet, at de fysiske rammer for møder der samler alle beboere måske har været underprioriteret, og at der bliver for mange små fællesskaber. I Ibihaven diskuterer nogle beboere eksempelvis, om det ville være bedre med 50 lejligheder end 75, som ville skabe et tættere fællesskab, og ikke opdelingen mellem den ene ende og den anden ende af bebyggelsen: *“Der er ikke en fælles ånd her, der er små fællesskaber, der er spredt”* (beboer, Ibihaven). Større fælles aktiviteter, herunder fællesspisningen, har sværere vilkår i flere af bofællesskaberne, hvilket dog også skyldes corona-epidemien. Det er karakteristisk for fokus på de små fællesskaber og uformelle møder, at de fysiske rammer for fællesspisning i Plushusene, Ibihaven og Diakonissestiftelsen ikke er beregnet på at kunne rumme alle beboere; i Plushusene kan spisesalen rumme 80 beboere (der er 300 beboere i hele bofællesskabet), i Ibihaven kan der være 30 i det opvarmede lokale, som man trækker ind i om vinteren, hvor det store fællesareal bliver for koldt til at sidde og spise i. I Diakonissestiftelsens fælleslokale er der ikke plads til alle beboere, men beboerne har dog mulighed for at benytte en anden spisesal i Diakonissestiftelsen, som imidlertid ikke ligger i direkte nærhed af boligerne. Fælleslokalet bliver derfor ikke brugt nok ifølge beboerne, og er derfor ikke blevet indrettet så det indbyder til ophold. Derfor finder de spontane møder primært sted i de enkelte huse (med 5-10 boliger i hver). Det betyder fx at når beboere fra ét hus arrangerer grillaften, er det svært at få beboere fra de andre huse med. For Diakonissestiftelsens side har rationalet været et ønske om at holde udgifterne til fælleslokaler nede, og man har vurderet, at fælleslokalet var en passende størrelse, da næppe alle ville komme til de frivillige aktiviteter. I starten var der dog stor brug af fælleslokalet, og enkelte gange kunne ikke alle beboere være med. Men efter corona har energiniveauet ifølge udlejer ikke være så højt, og der har ikke været samme søgning til fællesaktiviteterne (Hanne Moe, personlig kommunikation).

Traditionel set betragtes fællesspisningen som noget af det vigtigste for et bofællesskab. Med flere beboere og en mere frivillig organisering er vilkårene for fællesspisningen imidlertid anderledes end i traditionelle bofællesskaber. Et eksempel på fællesspisningen i Plushusene kan illustrere nogle af disse vilkår, og de udfordringer der kan være forbundet med det. Til fællesspisning er der (medio 2021) mellem 25 og 50, der spiser med jævnligt. Det er langt fra alle – *“men os der kommer, er glade for det”* (beboer, Plushusene). En af årsagerne som beboerne fremhæver er, at det kan opleves som dyrt at deltage jævnligt, særligt for eneforsørgere. Den primære udfordring er dog, at der mangler frivillige til at lave mad og sætte tid af til det. Beboerne prøver med forskellige koncepter for at få det løbet i gang. I starten var der ansat en italiensk kok, der lavede mad og viste beboerne, hvordan det professionelle køkken fungerede. Nogle beboere havde meldt sig som hjælpekokke, og det er i stort omfang de samme, der laver mad i dag. Alt er frivilligt, men det kræver tre hjælpere i køkkenet til at etablere fællesspisning, og selvom man spiser med, er der ikke krav om at man også deltager i madlavningen. Samtidig er det et stort køkken med professionelt udstyr, som ikke alle beboere kan betjene, hvilket kan gøre det svært at få alle med (se også figur 21). Man erkender det er svært at få andre til at være med: *“folk vil gerne spise maden, men det er svært at få nogen til at lave den”* (beboer, Plushusene). En udfordring (særligt for de ældre) kan være at købe stort ind, og transportere varerne hjem. Man forsøger nu med en ordning med et lokalt supermarked om udbringning af varer. En anden udfordring er, at børnefamilierne (og særligt enlige forældre) kan have svært ved at finde tid til madlavning. En beboer siger at *“hvis det havde været et ollekolle ville der havde flere med til at lave mad og være med til at spise”* (underforstået, at børnefamilierne har sværere ved at finde tid end de ældre): *“Jeg har sagt til min nabo, at jeg godt kan passe hendes børn, eller andre så kan jeg passe børnene inde i salen og så kan de løbe ind til deres mor (hvis hun er i*

køkkenet) men det kræver jo at vi alle sammen lige skal lære hinanden at kende før de bare kommer til mig og spørger – jeg vil hellere passe børnene end at lave mad” (beboer, Plushusene). Set i det lys kan der på sigt være muligheder for, at beboerne lærer hinanden bedre at kende, og derigennem bedre kan hjælpe hinanden med at få etableret de fælles aktiviteter, der er med til at definere fællesskabet. Eksemplet viser også, at der mange forhold i et bofællesskabskoncept, som griber ind i hinanden. Størrelse på bofællesskabet, der muliggør tilstedeværelse af vært og vicevært, men også medvirker til en udfordring med fællesspisning for alle. Boliger til både ældre, børnefamilier og enlige forsørgere kan skabe udfordringer med at etablere fællesspisning hvor alle deltager – og med at finde menu for alle. En del af disse udfordringer handler formentlig også om, at bofællesskabet er relativt nyt (vores interview fandt sted ca. 1 år efter indflytning), og at beboerne i udgangspunktet ikke kendte hinanden før indflytning, hvilket kan give en langsommere opstart.



Figur 20. Det fælles køkken i Plushusene. Ifølge den lokale vært er det avanceret udstyr, som ikke mange kan betjene, hvilket kan være en barriere for at få folk med. En professionel kok stod for madlavning til fællesmiddage de første tre måneder, oplærte beboerne i brug af køkkenfaciliteterne, og lavede opskriftsbøger hvor der bl.a. står hvad der skal være af basislager i et storkøkken. Overgangen til beboer-drevet madlavning til fællesspisning har været svær, bl.a. fordi det kræver stort indkøb, som skal organiseres.



Figur 21. Spisesalen i Plushusene i Nærheden. Salen kan rumme 80 personer, men der er omkring 300 beboere i Plushusene. Det opleves ikke som et problem indtil videre at salen ikke er stor nok til at rumme alle beboere. Eftersom alt er frivilligt, er der ikke en forventning om at alle 300 skal samles til fællesspisningerne. Dette er ligeledes en afspejling af, at de små fællesskaber og de uformelle møder måske har fået en højere prioritet end det store fællesskab ved designet af de fysiske rammer.

Opsamling

Konklusioner

Denne undersøgelse har haft fokus på at identificere de developerdrevne bofællesskaber, der har set dagens lys de senere år, på hvordan de adskiller sig fra traditionelle beboerdrevne bofællesskaber, og hvilke styrker og svagheder der kan være ved dem. Developerne og deres koncepter for bofællesskaber er imidlertid en meget sammensat og divers gruppe, og undersøgelsen dækker ikke alle typer bofællesskaber, ligesom diversiteten blandt de developerdrevne bofællesskaber og udbydere af bofællesskaber kun beskrives i begrænset omfang. Analyserne er derfor primært baseret på nøgleklare bofællesskabskoncepter (Bovieran, Plushusene, Agorahaverne), da disse har udgjort størsteparten af de developerdrevne bofællesskaber, og fordi de mest tydeligt illustrerer forskellen til de beboerdrevne bofællesskaber.

I tabel 1 blev de principielle forskelle skitseret mellem den beboer-drevne model og partnerskabs-modellen på den ene side, og den developerdrevne model på den anden side. Den væsentligste forskel er, at i den developer-drevne model er det developer (eller anden professionel aktør), som står for alle faser op til indflytning – fra design af bofællesskabet, finansiering, grundkøb, byggeri, samt rekruttering og facilitering af beboere. I den traditionelle beboer-drevne model (og i partnerskabs-modellen) er det beboerne selv (i samarbejde med developer) der står for disse faser.

I tabel 2 blev de principielle styrker ved den developerdrevne model skitseret:

- Etablering af bofællesskab kan ske hurtigere da væsentlige beslutninger træffes af developer.
- Lettere adgang til finansiering. Developer kan mindske økonomiske risici ved at sprede dem på flere projekter.
- Bedre muligheder for læring fra projekt til projekt.
- Mulighed for at rekruttere bredere grupper til fællesskaberne (fx gennem etablering af lejeboliger), og dermed øge diversiteten i beboersammensætningen.
- Færre konflikter mellem beboere på grund af design-beslutninger.
- Større muligheder for innovative løsninger.

Analyserne understøtter i store træk disse antagelser: De mange developer-drevne bofællesskaber, der er etableret indenfor de seneste år, og de yderligere projekter der er i pipeline indikerer, at etablering af bofællesskaberne går hurtigere, sammenlignet med beboer-drevne bofællesskaber. Dette har medvirket til at øge udbuddet af bofællesskaber generelt. I de beboerdrevne bofællesskaber er etableringsfasen ofte meget lang, og forbundet med økonomiske risici for beboerne, eksempelvis fordyrelse af byggeriet, frafald i beboerkredsen, udfordringer ved mellemfinansiering m.m. Andre fordele er muligheden for at målrette bofællesskaber til bredere beboergrupper, herunder dem, der ikke selv vil kunne indgå i et langt planlægningsforløb. Det giver dermed bedre muligheder for at blande forskellige beboergrupper, som kan skabe en større diversitet i beboersammensætningen, som man fx ser i Generationernes Hus og i Plushusene. Dette er sjældenheder i beboerdrevne bofællesskaber

(men der findes dog lignende eksempler i flere økosamfund), ligesom etablering af billige (og små) boliger som fx i Ibihaven, sjældent ses i beboerdrevne bofællesskaber (men oftere i økosamfund). Udsagn fra developere og beboere i developerdrevne bofællesskaber tyder på, at det er lykkedes at opnå en blandet beboersammensætning, men det er dog ikke undersøgt systematisk. Desuden kan der være en antagelse om, at nøgleklare bofællesskaber vil skabe færre konflikter mellem beboerne fordi de ikke skal tage stilling til en lang række design-valg. Ud fra de undersøgte cases kan det dog hverken af- eller bekræftes; der kan og vil opstå konflikter af mange andre grunde, men det vigtigste er at have et beredskab for, hvordan man løser de konflikter, der uvægerligt vil opstå undervejs, og som ikke nødvendigvis er mindre eller lettere at håndtere, når det er beboere, som ikke kender hinanden på forhånd.

Læring fra projekt til projekt finder også sted, men developerne giver udtryk for, at det kun er mindre ændringer og justeringer der foretages. Der er dog en risiko for, at læringen i mindre grad sker på tværs af bofællesskaberne, som det typisk har fungeret hidtil i de beboer-initierede bofællesskaber, hvor man fx gerne har delt erfaringer med etablering, husordner, håndtering af konflikter m.m. Med de developerdrevne bofællesskaber har der været en tendens til, at viden og erfaringer indgår som kommercielle aktiver, og ikke på samme måde deles med andre (fremhævet på Workshop 2).

Der er set flere eksempler på muligheder for innovation i koncepter for developerdrevne bofællesskaber, eksempelvis Generationernes Hus, hvor funktionen som lokalt mødested og offentlige funktioner integreres i bofællesskabet. Det gælder også andre projekter under Boliglaboratoriet, eksempelvis Symbiosehusene, hvor man etablerer bofællesskab og taghaver på tagene af erhvervsbygninger, og projektet "Nye boligformer for enlige forældre".

Der er åbenlyst også en række potentielle udfordringer ved de developerdrevne bofællesskaber, som blev opridset i tabel 2:

- Beboerens præferencer og værdier inddrages i mindre grad i designet af fællesskabet.
- Tydeliggørelse og kommunikation af fællesskabets værdigrundlag og intentioner overfor kommende beboere.
- Rekruttering og "sortering" af beboere.
- Omfang af facilitering af beboere før, under og efter indflytning.
- Prioritering af økonomiske forhold ved tomgang, risiko for udlejning til beboere der ikke er screenet (på bekostning af fællesskabet).

Det synes ikke at udgøre noget stort problem, at beboernes præferencer ikke kendes på forhånd, og at de sjældent kommer til at spille ind på designbeslutningerne. Det er ikke noget, der har fyldt meget i beboerens udsagn om deres erfaringer med bofællesskaberne, sammenlignet med andre forhold. Det kan afspejle, at designet af bofællesskabet typisk bygger på markedsanalyser af, hvad der efterspørges. Det kan også afspejle, at det er de beboere, som er tilfredse med designet og den øvrige udformning af bofællesskabet, som vælger at flytte ind, mens dem der ikke er tilfredse finder en anden bolig. Der har dog i nogle tilfælde været kritiske kommentarer omkring design af fælleslokaler og størrelse på bofællesskabet.

Udfordringerne omkring kommunikation af koncept og rekruttering af beboere hænger sammen. Til forskel fra de beboerinitierede bofællesskaber, så kender beboerne i de developerdrevne bofællesskaber typisk ikke hinanden på forhånd, og det skaber en klar udfordring i, hvor man skal formulere målsætningen med fællesskabet; developer kan godt have nogle ambitioner med fællesskabet, men det er sidste ende beboerne selv, der skal formulere og praktisere det. Derfor udtrykker flere developere også at "*vi laver rammerne for fællesskabet, og*

så må beboerne selv fylde dem ud". Der er dog beboere, som har efterlyst en fælles forståelse af, hvad det er, man er fælles om i bofællesskabet, og at der bør være et forum for at diskutere det. Når man opererer med større bofællesskaber end tidligere, og i højere grad lægger vægt på spontane møder og uformelle fællesskaber, så kommer det store fællesskab til at fylde mindre, medmindre der gøres noget for at facilitere det.

Rekruttering af beboere rummer den udfordring, at en "sortering" eller "visitering" altid er nødvendig for at sikre sig, at kandidaterne til en bolig i et bofællesskab passer ind – både i form af alder, køn, familiestatus, og vilje til fællesskabet. Dette er formentlig ikke væsentligt forskelligt fra beboer-drevne fællesskaber, hvor der dog kan være større krav og forventninger til deltagelse i fællesaktiviteter. Mens beboerdrevne bofællesskaber typisk udgøres af ejer- og andelsboliger, hvor beboerne selv bestemmer, så er lejeboliger fremherskende i developerdrevne fællesskaber, og her er det formelt set udlejer, der bestemmer hvem der flytter ind. Udlejer kan dog vælge at tage beboerne med på råd, for at sikre sig, at kemien med den nye beboer er i orden, men formelt set har beboerne ikke krav på en sådan medindflydelse. Der er eksempler på, at nogle beboere holder sig mere for sig selv end andre, eller ikke lever op til de krav, der har været sat til andre beboere, og derfor kommer under mistanke om, at de ikke er blevet "screenet" af udlejer.

Der er generelt enighed om, at det er nødvendigt at facilitere fællesskabet for at få det til at fungere, spørgsmålet er, hvornår, hvordan, og i hvilket omfang det skal ske. Undersøgelsen viser flere forskellige modeller for faciliteringen: Ingen formel facilitering før eller efter indflytning (Bovieran), omfattende facilitering i forbindelse med design men ingen facilitering efterfølgende (Køge Kyst, Kamelias Hus), begrænset facilitering før indflytning, men facilitering efter indflytning (Plushusene og Ibihaven). Det er ikke muligt at sige endegyldigt om nogen model er bedre end andre. Der synes dog at være erfaring med, at omfattende facilitering forud for indflytning kan være krævende, både for beboere og developer, og at der kan være fare for frafald undervejs, der kræver at nye beboerkandidater skal rekrutteres, som ikke har været gennem samme forløb som de øvrige beboere, hvilket kan skabe skævhed i beboergruppen. Tilsvarende er der gode erfaringer med en community manager, der står for facilitering af aktiviteter og events, og opfylde rollen som kontaktperson for udlejer. Beboere i Plushusene og Ibihaven har udtalt sig meget positivt om denne ordning.

En udfordring for de developerdrevne bofællesskaber er, hvordan tomgang i udlejning håndteres: Vælger man at opretholde krav til kommende lejere om at ville fællesskabet, og dermed risikere yderligere tomgang fordi det er svært at finde lejere – eller vælger man at udleje til beboere, der ikke vil fællesskabet helt så meget, som man kunne ønske, men alligevel ønsker en bolig i bofællesskabet, hvilket risikerer at underminere den sociale sammenhængskraft? Der er set eksempler på, at beboere har opfattet det som om, at nogle nyindflyttede er kommet ind uden at opfylde de krav, som andre beboere har skullet opfylde. Dette er selvfølgelig et problem for det sociale liv i fællesskabet, og en problemstilling man skal være opmærksom på, hvordan man løser.

Perspektiver

De mange developerdrevne bofællesskaber markerer tydeligvis et skift i udviklingen af danske bofællesskaber. De skaber et udbud af nye typer bofællesskaber, der på mange måder adskiller sig fra den traditionelle måde at etablere bofællesskaber på, nemlig den beboer-drevne model,

som har dannet forbillede for bofællesskaber i mange andre lande. De developerdrevne modeller for etablering af bofællesskaber løser en række problemer, som har været fremherskende i den beboer-drevne tilgang, og tiltrækker formentlig også nye beboergrupper. På trods af de udfordringer der har været, og formentlig fortsat vil være fremadrettet omkring rekruttering, facilitering m.m. i de developerdrevne bofællesskaber, så lader der generelt til at være en stor tilfredshed med bofællesskaberne blandt beboerne. Samtidig lader det også til, at på trods af, at man nogle steder har haft tomgang i perioder, er der en stor søgning mod bofællesskaberne, og kun begrænset fraflytning. Det er formentlig også årsagen til, at der ses mange yderligere projekter på vej, og under udvikling.

En diversificering af bofællesskaberne kan kun ses som en styrke i forhold til at udbrede bofællesskaberne, og skabe noget for enhver smag. Man kan diskutere, om man skal kalde det for "bofællesskaber", når der er tale om nøgleklare koncepter, der er baseret på uforpligtende fællesskaber – eller om man i stedet skal tale om fx "bolig-fællesskaber", "fællesskabs-orienterede boformer" eller noget helt tredje. Da markedet er nyt og diverst, er der imidlertid behov for at tydeliggøre de forskellige koncepter for interesserede beboere – det er ikke alle, der i udgangspunktet kan kende forskel på "Bovieran" og "Bærebo".

Der er grund til at følge udviklingen af de developerdrevne bofællesskaber fremadrettet, herunder hvordan fællesskaberne udvikler sig i dem, om man opnår en mere blandet beboersammensætning end i de traditionelle bofællesskaber, hvilke metoder der bruges til facilitering, hvordan efterspørgsel og fraflytning ser ud, hvor i landet de etableres, og i hvor høj grad de formår at understøtte et bæredygtigt hverdagsliv – noget der ikke har været mulighed for at undersøge indenfor rammerne af dette projekt.

Referencer

Litteratur

Ache, P. and Fedrowitz, M. (2012) The Development of Co-Housing Initiatives in Germany. Built Environment (1978-), Vol. 38, No. 3, *Co-Housing in the Making* (2012), pp.395-412 Alexandrine Press.

Antropologerne (2020) *Hverdagsliv, fysiske rammer og organisering af et helt nyt seniorbofællesskab. Kvalitativ undersøgelse af stedet som ramme for hverdagsliv og fællesskab for seniorer i Kamelia Hus, Grønttorvet, Valby/København.*

Antropologerne (2021) *Hverdagsliv, fysiske rammer og organisering af boligfællesskabet Broen, Køge Kyst. Slutrapport, oktober 2021.*

Beck, Anna Falkenstjerne (2020) What Is Co-Housing? Developing a Conceptual Framework from the Studies of Danish Intergenerational Co-Housing. *Housing, Theory and Society*, 37:1, 40-64, DOI: 10.1080/14036096.2019.1633398

Buch, A.V. og Møller, J. (red.) (2006) *Projektudvikling af fast ejendom – en håndbog for praktikere.* Forlaget Thomson.

Czischke, Darinka (2018) Collaborative housing and housing providers: towards an analytical framework of multi-stakeholder collaboration in housing co-production, *International Journal of Housing Policy*, 18:1, 55-81, DOI: 10.1080/19491247.2017.1331593

Fromm, D. (2000). American Cohousing: The First Five Years. *Journal of Architectural and Planning Research*, 17(2), 94-109.

Hagbert, P; Gutzon Larsen, H.; Thörn, H.; Wasshede, C. (eds) (2020) *Contemporary Co-housing in Europe.* Routledge.

Huber, Andreas (2022) Does Sharing with Neighbours Work? Accounts of Success and Failure from Two German Housing Experimentations. *Housing, Theory and Society*, DOI: 10.1080/14036096.2022.2039286

Indenrigs- og Boligministeriet (2021) *Fremme af bygge- og bofællesskaber.* November 2021

Jensen, J.O.; Stender, M.; Falkenstjerne, A.; Andersen, H.S.; Englyst, C.; Madsen, R. (2022) *Kortlægning og analyse af danske bofællesskaber.* BUILD-rapport.

Jensen, J.O. (2009) *Private investeringer i områdebaseret byfornyelse.* SBI 2009:25. Hørsholm.

Kring, M (2019) *Jo, Lundbye, private udviklere kan også lave seriøse fællesskaber.* Byrummonitor 6.1.2019

Lang, R., Carriou, C., & Czischke, D. (2018). Collaborative Housing Research (1990–2017): A Systematic Review and Thematic Analysis of the Field. *Housing, Theory and Society*. Routledge. <http://doi.org/10.1080/14036096.2018.1536077>

Mullins, D., Czischke, D., & Van Bortel, G. (2014). *Hybridising housing organisations. Meanings, concepts and processes of social enterprise*. Oxon and New York, NY: Routledge

Pedersen, M. (2013) *Det store eksperiment. Hverdagsliv i seniorbofællesskaberne*. Statens Byggeforskningsinstitut, Aalborg Universitet.

Realdania By & Byg (2021) *Naturen som omdrejningspunkt for hverdagsfællesskaber. Seniorbofællesskabet Havtorn*. Realdania.

Realdania (2020) *10 bud på Fremtidens seniorbofællesskab*. Realdania.

Sansen, J. & Ryckewaert, M. (2022) Changing Roles in the Development Process and Organizational Structure of Hybrid Collective Housing Projects. Paper præsenteret på ENHR-2022 konference i Barcelona, August-september 2022.

Sollien, Silje Erøy (2020) *Byggefællesskaber. Grundlag for udvikling af en dansk model*. Tegnestuen Vandkunsten.

Tummers, L. (2016). The re-emergence of self-managed co-housing in Europe: A critical review of co-housing research. *Urban Studies Journal Limited*, 53(10), 2023–2040. <http://doi.org/10.1177/0042098015586696>

Williams, J. (2008). Predicting an American future for cohousing. *Futures*, 40(3), 268–286. <http://doi.org/10.1016/j.futures.2007.08.022>

Williams, J. (2005). Sun, surf and sustainable housing – Cohousing, the Californian experience. *International Planning Studies*, 10(2), 145–177. <http://doi.org/10.1080/13563470500258824>

Interviews med developere, rådgivere og investorer

Martin Kring, CEO i Plushusene, d. 10.05.2021 (Teams)
Michael Eberhart, direktør i Fabulas, d. 18.5.2021
Lars Jacobsen, direktør i Bovieran, d. 2.6.2021
Martin Wagner, developer i Tetris, d. 9.6.2021 (Teams)
Signe Ullerup (projektleder i Brdr. Thybo) og Jens Bruun Larsen (initiativtager til etablering af bofællesskabet Kløverbakken), d. 27.05.2021 (fælles interview over Teams)
Lars Lundbye, direktør i AlmenR, d. (Teams), d. 09.06.2021
Jesper Brask Fischer, Programchef i PFA Pension, d. 21.06.2021
Johanne Mose Entwistle, Effektkchef i AART, d. 4.06.2021 (Teams)
Karina Lauridsen, Kommunikation- og marketingchef i Boligkontoret Danmark, d. 16.06.2021
Laura Højbjerg, projektleder, og Thorleif Nolde Malling, procesleder, OK Fonden, d. 23.06.2021
Katrine Rasmussen, Community manager, Ibihaven d. 4.10.2021
Michael Thomsen, adm. direktør i AlmenR, d. 07.10.2021
Hanne Moe, Projektchef i Diakonissestiftelsen, d. 11.10.21
Kristina Schouw, Vært, Plushusene, d. 14.10.21
Hans Nielsen, direktør i Mariboligerne d. 11.11.2021

Fokusgruppeinterview med beboere

Ibihaven, Slagelse d. 4.10.2021
Diakonissestiftelsen, Frederiksberg d. 11.10.2021
Plushusene, Nærheden d. 14.10.2021

Øvrige beboerinterviews

Interviews med beboere i Bovieran, Frederikssund (19.5.2021) og Skråningen I, Lejre (15.6.2021).
Gennemført i forbindelse med projektet "Kortlægning og analyse af bofællesskaber i Danmark"
Interview med beboere i Generationernes Hus, Århus (11.10.2021 og 9.11.2021)

Bilag 1. Beskrivelser af udvalgte bofællesskabs-koncepter

Bovieran

Bovieran er et svensk koncept for seniorbofællesskaber, der kom til Danmark i 2012, da den første afdeling blev etableret i Frederikssund. Boligerne i Bovieran er andelsboliger, målgruppen er 55+ årige. Der er 55 boliger i hver afdeling, samt et par gæsterum og fællesfaciliteter. Fællesskabet er frivilligt, der er faciliteter i form af et fælleskøkken, fælleslokaler, værksteder mm., og et stort fælles overdækket og opvarmet uderum med palmer, som de enkelte lejligheder vender ud imod. Fællesskabet faciliteres ikke direkte før eller efter indflytning, men etableres typisk i forbindelse med dannelse af andelsboligforeningen. Der er etableret afdelinger af Bovieran Frederikssund, Nærheden og Ishøj), og yderligere afdelinger er på vej i Solrød, Helsingør, Frederiksværk og Helsingør. Bovieran Danmark A/S ejes af for 60 % af Balder Danmark A/S, og for 40 % af det danske selskab Sjælsø Management ApS. Kilde: <https://bovieran.dk/>

Ecovillage

Ecovillage etablerer "økolandsbyer" i form af bofællesskaber, der er baseret på bæredygtighed og høj grad af fællesskab. Der forventes fællesspisning mandag til torsdag i alle bebyggelser. Boligerne er små med kun de mest basale funktioner, der motiverer til brug af fælleshuset, der er udstyret med kontor, gæsteværelse, gildesal og nogle steder svømmehal. Konceptet er aldersblandet, og der er boliger i forskellige størrelser. Der er etableret to bebyggelser i Lejre (Skråningen 1 og 2) og i Ørestad (Grønne Eng). Der er afdelinger på vej i Musicon (Roskilde), i Jystrup (Jystrup Økolandsby), og i Ballerup (Æblegården). Bebyggelserne rummer omkring 45-75 boliger, med en blanding af andels- og ejerboliger. Bæredygtigheden i bygningerne kommer til udtryk ved DGNB-certificering, og/eller forskellige bæredygtighedstiltag, fx regnvandsopsamling til vaskeri og toiletter, isolering med papiruld, el-delebiler mm. Fællesskabet faciliteres ikke forud for indflytning eller efter indflytning. De to afdelinger i Lejre er tegnet af Vandkunsten. Kilde: <https://www.eco-village.dk/>

Plushusene

Plushusene beskriver deres eget koncept som fremtidens bæredygtige bofællesskab på tværs af generationer. Det betyder, at målgruppen er aldersblandet. Bebyggelsen består af privat udlejning og rummer både rækkehuse og punkthuse med lejligheder, der varierer i størrelse alt efter boligbehov. Konceptet har en større volumen end andre fællesskabskoncepter og rummer op til 300+ beboere. I hvert bofællesskab er tilknyttet en vicevært samt en vært, som faciliterer fællesaktiviteter for beboerne. Dog er fællesskabet uforpligtende, så det er op til den enkelte beboer, hvor meget vedkommende vil deltage i fællesskabet. Konceptet rummer et stort fælleshus med fællesarealer til blandt andet fællesspisning, opholdsrum og fysisk aktivitet. Plushusenes egen app udgør en fælles kommunikationskanal mellem lejer og udlejer og lejerne imellem. I app'en oprettes begivenheder og aktiviteter, som beboerne kan tilmelde sig. Konceptet for Plushusene er etableret af NREP og M+ (tidligere CASA Group), deres første bebyggelse i Hedehusene er taget i brug. Herudover er der fem yderligere fem på vej i Nivå, Ballerup, Tårnby, Køge Nord og Lisbjerg. Kilde: <https://plushusene.dk>

Diakonissestiftelsen

Seniorboliger Syd udgør Diakonissestiftelsens seniorbofællesskab på Frederiksberg med målgruppen 55+ uden hjemmeboende børn. Bebyggelsen består af 6 boligblokke i 3 og 4 plan med lejligheder, der er omsluttet af et semi-offentligt haveanlæg. Gennem privat udlejning tilstræber Diakonissestiftelsen en beboersammensætning med en bred aldersfordeling af seniorer samt en lige fordeling af mænd/kvinder og enlige/par. Formålet er at skabe et grundlag for et velfungerende fællesskab. Fællesarealerne består blandt andet af et mindre fællesrum, der er placeret i kælderplan i Diakonissestiftelsens hovedbygning. I begyndelsen stod Diakonissestiftelsen selv for faciliteringen af fællesskabet, hvor der blev opfordret til en uformel og decentral struktur. Det har beboerne selv ændret side, til en mere formel struktur med en beboerbestyrelse. Der er tale om et uforpligtende fællesskab, hvor beboerne selv vælger fællesskabet til og fra efter behov. Bofællesskabet er et enkeltprojekt, som er designet af og til stiftelsen selv. Diakonissestiftelsen er det første private selskab, der etablerede bofællesskab i 2018. Kilde: <https://www.diaconissestiftelsen.dk/boliger/seniorboliger>

Ibihaven (Agorahaverne)

Ibihaven er et seniorbofællesskab beliggende i Slagelse med målgruppen 50+ uden hjemmeboende børn. Bofællesskabet er en del af konceptet Agorahaverne udviklet af Tetris. 76 udlejnings-lejligheder udgør de private boliger, der støder op af en overdækket atriumhave. Haven er ét stort fællesareal med zoner til forskellig aktivitet såsom fordybelse og fællesaktiviteter. Det mindre boligareal spænder mellem 53 til 79 m² og er bygget med fokus på balancen mellem fællesskab og frihed, der er derfor tale om et uforpligtende fællesskab. Med hjælp fra Tetris har beboerne organiseret fællesspisning hver tredje uge, som koster 50 kr. pr. måltid. Her samles beboerne i fællesrummet og ved atriumhavens langborde uden for vintersæsonen. Tetris har været med til at organisere og etablere forskellige laug (arbejdsgrupper), som beboerne valgfrit kan indgå i. Formålet er at gøre fællesskabet selvkørende, så Tetris kan trække sig ud 12-14 måneder efter indflytning. Agorahaverne er et koncept, der rummer en række lokale bofællesskaber tæt på by og natur. Konceptet har et særligt fokus på fællesskab og frihed, hvor beboerne kan være en del af et fællesskab, der både giver personlig frihed og livskvalitet. Foruden Ibihaven, er Hermanhaven og Augusthaven etableret i Næstved. Yderligere er to nye fællesskaber på vej i Odense og Holbæk. Kilde: <https://agorahaverne.dk/ibihaven/>

Fabulas

Fabulas kalder sig selv for et moderne aldersblandet bofællesskab for børn, voksne og seniorer. Visionen er, at det skal være nemt at mødes på tværs af generationer og være social fysisk i et ellers stigende digitaliseret samfund. Bæredygtigheden i konceptet handler om at skabe muligheder og frihed til, at beboerne selv kan indrette deres hverdag eksempelvis ved nemmere at kunne få privaten til at gå op, ved at man hjælper hinanden i nabolaget. Bebyggelsen skal bestå af træbyggeri med grønne tage, privat altan eller have og sælges som andelsboliger. Andelsboligforeningen skal have større fokus på naturen, og menneskene skal være i centrum for byggeriet. Fabulas' koncept er at være leverandør af grønnere og mere sociale boligløsninger og samarbejder med tegnestuerne C.F. Møller og Arkitema. Egelund på Sjælland er deres første bofællesskab, der har indflytning primo 2023. Fem andre bofællesskaber er samtidig på vej forskellige steder i Jylland (Løvfandet, Egsmark Bakken, Alken Søbred, Thingskoven og Birkefaldet). Bebyggelserne kommer til at rumme mellem 50-65 boliger. Kilde: <https://fabulas.eu>

Krake (Almenr)

Krake i Lejre er et aldersblandet bofællesskab, der beskrives som "landsbyen tæt på byen". Der er det første etablerede bofællesskab af Almenr. En gammel skole fra 1938 er ombygget og renoveret til boliger for 27 husstande. Målgruppen er aldersblandet, men der bor især børnefamilier i bofællesskabet. Der er tale om ejerlejligheder mellem 70 og 150 m². Krake er en del af konceptet Almenr, der udvikler moderne, bæredygtige og sociale landsbyer. Gennem deres online platform kan alle oprette sig som medlemmer og følge med i fremtidige

fællesskabsprojekter. Almenr hjælper kommende beboere med at designe, finansiere og etablere landsbyer. Det betyder, at Almenr er med til at facilitere workshops og andre forberedende arrangementer for beboerne inden de flytter ind. Foruden Krake er fire nye landsbyer i støbeskeen: Osby og Vilev i Viby Sjælland, Fridlev i Hvalsø og Gammelstorp i Skåne (ferieboliger). Kilde: <https://almenr.dk>

Generationernes Træhus

Generationernes Træhus udvikles af KAB-Fællesskabet og Byggepartnerskabet & os som en ny tilgang og metode til at indarbejde så meget træ som muligt, når KAB-Fællesskabet i fremtiden bygger udlejningsboliger i højden. Det aldersblandede byggekoncept beskrives som socialt bæredygtigt, der skal være med til at afhjælpe byggebranchens CO2-udslip. Konceptet er at skabe et fællesskabende byggeri, hvor man bor på mindre plads og har mere fælles. Dette greb skal være med til at understøtte samarbejder og relationer på tværs generationer og sociale skel. Fællesskab og delekultur skal være omdrejningspunkt i konceptet, der kaldes "en landsby i højden". Der er planlagt 5 konkrete byggeprojekter ud fra konceptet, det første har byggestart i 2021 i Ørestad Syd (Grønne Eng), der etableres i samarbejde med EcoVillage.

Kilde: <https://www.kab-bolig.dk/traebyggeri>

Bærebo

Bærebo's vision er at skabe rammer for "byen på landet" med et levende lokalsamfund og sociale fællesskaber i naturen tæt på byen. Bofællesskaberne er aldersblandede og baseret på værdier som frihed og fællesskab. Det betyder, at fællesskabet er uforpligtende og skabes efter lyst, behov og interesse. Konceptet bygger på fem byggesten: nabolag, det fælles fælles, medbestemmelse, fælles forsyning og entreprenørskab. Beboerne selv er med til at beslutte boligernes endelige design i form af valgmuligheder i de private boligers funktioner og udtryk. Der er tale om både andels- og lejeboliger, der primært udformes som rækkehuse, men også enkelt stående boliger eller generationshuse. To bofællesskaber er på vej i Vinge og Helsingør, begge har indflytningsdato i 2022 og 2023. Kilde: <https://www.baerebo.org/>

Sundhaven og Mariboligerne

KFH Seniorbofælleskab har opført seniorbofællesskabet Sundhaven i Guldborgsund Kommune og er i gang med at opføre et nyt seniorbofællesskab, Mariboligerne, i Maribo, Lolland Kommune. Mariboligerne er lejeboliger, og rummer 76 og 86 m² beliggende i rækkehuse, der kan huse 28 husstande. De er tilpasset aktive seniorer og indrettet til, at man kan blive boende som ældre. Boligerne er under etablering, og man kan som kommende beboer være med til at påvirke og udvikle fællesskabet. Rammerne for fællesaktiviteterne fastlægges i beboerforeningen, hvoraf deltagelsen er frivillig. Fælleshuset placeres centralt i bebyggelsen og er indrettet med en stor sal, et køkken og to gæsteværelser. Udlejer sørger for udvendig vedligeholdelse. Kilde: <https://www.sundhaven.dk/> og <https://www.mariboligerne.dk>

Broen (Pension Danmark)

Pension Danmark har opført Skibet og Broen i Køge Kyst med i alt 80 lejeboliger fordelt på 51 familieboliger og 29 boliger i et seniorbofællesskab (Broen), hvor målgruppen er 50+. Bofællesskabet henvender sig til dem, der ønsker at være en del af et hverdagsfællesskab, hvor

man har sin egen private lejlighed, mens man blandt andet deler et fælles køkkenalrum, en tagterrasse og et værksted. Projektet skal skabe social værdi og variation i beboersammensætningen i Køge Kyst-området gennem flere befolkningsgrupper. Pension Danmarks målsætning er, at fællesskaber er med til at skabe bedre boliger og dermed den bedste investering på sigt. Efterfølgende har Pension Danmark også stået bag etablering af seniorbofællesskabet Balancen i Ry. Kilde: <https://koegekyst.dk/boliger/skibet-og-broen/>

Fællesskabsorienterede boformer.

Erfaringer fra bofællesskaber etableret af developere

De senere år er der sket en stor stigning i bofællesskaber, der etableres af developere og andre professionelle byggeaktører. Denne måde at etablere bofællesskaber på adskiller sig på mange måder fra den traditionelle tilgang til at etablere bofællesskaber, nemlig at en gruppe af beboere selv tager initiativ til at etablere et bofællesskab. Denne rapport er en undersøgelse af forskellene på developerdrevne bofællesskaber og beboerdrevne bofællesskaber, hvilke tilgange developerne benytter i forhold til at engagere beboerne i fællesskabet undervejs og efter indflytning, og hvilke erfaringer der foreligger indtil videre.

Undersøgelsen fokuserer primært på bofællesskabs-koncepter, hvor beboerne ikke har været involvere i designet. Det konkluderes, at der er en række fordele forbundet med developerdrevne bofællesskaber, herunder at der hurtigere kan tilvejebringes bofællesskaber, end hvis beboerne selv skulle etablere bofællesskaberne. Samtidig er det en anden type fællesskab der etableres, som kan karakteriseres som "fællesskabsorienterede boformer", der har potentiale til at engagere nye typer beboere til bofællesskaberne end de hidtidige beboerdrevne bofællesskaber. Undersøgelsen viser imidlertid også, at der er flere udfordringer, man skal være opmærksom på, når der etableres developerdrevne bofællesskaber.