

10 trin til oprettelse af et bofællesskab

Rigtig mange mennesker er i disse år på udkig efter en ny og anderledes måde at bo på. Nogle går efter et bofællesskab for ældre, et såkaldt seniorbofællesskab, mens andre søger helt andre veje, såsom økologisk landsby eller en mulighed for at samle små boliger af skurvognsstørrelsen til et fællesskab med et fælleshus i midten.

Uanset hvilken form man vælger at søge til, er der et begrænset udbud. Der er i forvejen mange bofællesskaber med tilsvarende mange boliger, men det er slet ikke nok. Derfor kommer man i processen med at finde en egnet bolig, ikke uden om at tænke tanken om at oprette et bofællesskab selv sammen med andre ligesindede.

For mange er det at oprette et bofællesskab en meget stor mundfuld og slet ikke noget, man umiddelbart giver sig i kast med. Hvor skal man starte og hvordan griber man hele opgaven an? Det vil jeg gerne give et bud på her. Det kan gøres på mange måder og alt afhængig af, hvilket bofællesskab, man ønsker at oprette, er der forskellige processer og faser man skal igennem. Jeg vil prøve at forenkler denne guide og gøre den overskuelig, men ikke undlade at gøre opmærksom på, at nogle af de trin, jeg beskriver, kræver lidt mere research og bearbejdning.

Denne guide og de 10 trin er ikke fyldestgørende. Der sker meget og ikke alle processer ligner hinanden. Hvis I mener, at denne guide kunne blive endnu bedre ved at gøre brug af jeres erfaringer, må I meget gerne sende os et forslag til opdatering af guiden.

Trin 1: Snak med andre om ideen

Du har måske gået med tanken om at oprette et bofællesskab og tænkt på gode ideer til, hvordan det kunne være. Måske har du dagdrømt om, hvor det skal ligge og hvad sådan et bofællesskab kunne indeholde. Det er vigtigt for din egen proces og modning, at du prøver at tale med andre om, at det også kunne være en god ide for dem. Tal rigtig meget med rigtig mange mennesker. Måske tænder du gnisten hos nogle andre, som du mødes med igen for at snakke konkret om muligheden for at bo sammen i et bofællesskab. Snak om mulighederne og ikke så meget om begrænsningerne.

Trin 2: Inviter interesserede til første møde

I løbet af trin 1 er du kommet i kontakt med en del mennesker, der vil det samme som dig. I vil indgå i en proces om oprettelse af et bofællesskab og I er nogenlunde enige om mange ting. Nu skal du formalisere og facilitere den videre proces. Bliv enig med kernegruppen om, hvornår det er passende at invitere til det første informationsmøde om bofællesskabsprojektet. Nedskriv jeres foreløbige ideer og planer, så det ser interessant ud for andre. Lav eventuelt en flyer, der kan deles ud til venner og bekendte, arbejdskolleger, studiekammerater og andre. Måske den kan hænges op på diverse opslagstavler og steder, hvor der kommer mange mennesker. Gennem Bofællesskab.dk kan du måske lave en aftale med en garvet bofællesskabsbeboer, der på informationsmødet kan komme med nogle erfaringer om, hvordan det er at bo i et fællesskab. På mødet er det meget vigtigt at samle kontaktoplysninger på alle interesserede. Læg op til, at I inden længe vil mødes igen.

Trin 3: Første fællesmøde blandt andet om at danne arbejdsgrupper

Måske har du allerede på første informationsmøde lavet aftaler med nogen om at mødes om specifikke emner. Det kan være om undersøgelse af lokalitet for et kommende bofællesskab eller andre relevante emner. Nu er I en fase, hvor projektet er en realitet. I har en mere eller mindre fast aftale om at ville dette her. I har endnu ikke underskrevet nogle aftaler, men I har næsten besluttet jer for at gøre det. Fællesmødet handler også om at aftale, hvem der nu skal gøre hvad og hvornår. På mødet kunne der snakkes om, hvilke rådgivere, der kunne være relevante at kontakte og der kan laves planer for, hvordan det næste og meget vigtige fællesmøde skal være. Hvad skal der besluttes på det kommende møde og hvem kunne tænke sig hvilke roller i forhold til forberedelserne og afviklingen af mødet. På dette fællesmøde kan I også invitere en erfaren beboer fra et andet bofællesskab, der ved noget om hvilke rådgivere, der er gode at bruge og kan videregive andre konkrete erfaringer.

Trin 4: Tag en beslutning

I er nu nået til den fase, hvor der skal laves holdbare aftaler. I den kommende tid skal der tages kontakt til rådgivere og I skal foretage jer handler og lave aftaler, der koster penge. I skal beslutte jer for en organisationsform, om det skal være på lejebasis, andelsbasis eller på ejerbasis. For at beslutte det, er det en god ide at tage en advokat med på råd. Hvis I beslutter jer for at leje på almennyttige vilkår, skal I have fat i et boligselskab, der vil være interesseret i at investere i et bofællesskab, og i den forbindelse skal den pågældende kommune også være interesseret i at investere 10% af byggesummen. Uden en interesseret kommune og boligselskab, er det ikke muligt at bygge almennyttigt.

I skal allerede nu beslutte, hvor bofællesskabet skal ligge og I har sikkert allerede en eller flere grundstykker i kikkerten. Måske skal I allerede nu have en aftale med kommunen om at lave en lokalplan for det område, I ønsker at bosætte jer. Der er mange overordnede beslutninger, der i denne fase skal tages. Nogle af de beslutninger koster penge, og I gør jer klogt i at oprette en økonomi med et indskud i den størrelsesorden, der kan dække de første omkostninger.

Trin 5: Aftale med arkitekt og entreprenør

Denne fase er som regel den sjove, men også den langvarige fase. I skal have en arkitekt som rådgiver, der kan bygge bofællesskaber og som har indsigt i de forskellige krav og ønsker, der kan være til et byggeri af den slags. Der skal måske tænkes i bæredygtighed, økologi, æstetik, børnevenlighed, natur og mange andre specifikke forhold, der gør dette bofællesskab til noget ganske særligt. Arkitekten skal være parat til at udarbejde mange forskellige forslag, lægge op til kompromisser, man kan leve med og tænke nyt i forhold til nutidens byggestil, konstruktionsmetoder og materialer. Måske laver I selv aftaler med entreprenør eller også kan I bede arkitekten om at gøre det, men det er vigtigt her også at vælge rådgivere, der forstår sig på bofællesskaber og som intuitivt indarbejder de ønsker, man har til boliger, fælleshus og udendørs omgivelser i et bofællesskab.

Trin 6: Økonomi

Når der er valgt lokalitet, rådgivere og byggeprojekt, skal der sideløbende laves en boligøkonomisk udregning, der afgør, om beboerne har råd til at bo i bofællesskabet. Rådgiverne opstiller en pris for at bygge husene og alt det, der følger med, og bagefter skal der opstilles en driftsøkonomi. Alle

disse tal skal gøres overskuelige og overkommelige i forhold til de forestillinger, beboerne har om en kommende husleje.

I denne fase skal der findes en finansieringsmulighed for selve byggeriet. Mens byggeriet pågår skal der betales regninger til leverandører m.m. Når byggeriet står færdigt og byggeriet er afleveret, overgår byggeriets finansiering som regel til en kreditforening, der vil udlåne penge til den enkelte bolig, som herefter betales af den eller de personer, der flytter ind. Hvis det er en andelsboligforening, overgår kreditforeningslånet til denne forening og hvis det er et boligselskab, der skal udleje boligerne, overgår kreditforeningslånet naturligvis til dette boligselskab. Alle disse beregninger, kontakt til banker og kreditforeninger, kan jeres advokat og en eventuel revisor som regel stå for, men I skal selvfølgelig være med ved bordet.

Tænk på, at det er jeres naboer, der skal flytte ind. Derfor er det meget vigtigt, at alle er med på, hvad der foregår i denne fase. Husk at holde mange møder, så alle er klar over, hvordan økonomien kommer til at hænge sammen, både for den enkelte og for hele bofællesskabet. Sørg for at gøre alle disse forhold så transparente, som overhovedet muligt. Opret et dokumentationssystem, alle kan betjene.

Trin 7: Byggeriet

Når byggeriet er en realitet, skal der løbende tages beslutninger. Man kan i forberedelsen og projekteringen ikke tage højde for alle detaljer og visse beslutninger skal tages, når man netop når til denne del af byggeriet. Som eksempel når fælleshuset skal bygges, er der måske ikke allerede taget beslutning om, hvilke køkkenelementer, hårde hvidevarer og lignende, der skal installeres. Man har måske ikke besluttet, hvilke farver der skal være i fællesrummene og måske mangler der beslutning om hvordan belægningen skal se ud. Der er mange detailbeslutninger, som har det godt med at blive talt igennem i arbejdsgrupper og efter oplæg besluttet på et fællesmøde. Det er heller ikke sjældent, at rådgiverne kommer med en ekstra regning til noget, der ikke var taget højde for. Derfor er der som regel indlagt en 10% buffer til uforudsete udgifter.

Mens byggeriet er i gang, er det vigtigt uformelt at mødes over en kop øl eller glas vin. Hold en fest ind imellem og sørg for at styrke fællesskabet. Det behøver ikke at være en sur og sej proces. Det må gerne være sjovt og interessant. Hvis man glemmer hinanden og fællesskabet, er der typisk nogle beboere, der føler sig udenfor og måske vælger at afvikle deres engagement i det kommende bofællesskab. Derfor skal man holde gejsten oppe ved kontinuerligt at mødes i uformelle rammer.

Trin 8: Tag kontakt til lokalsamfundet

Det er meget forskelligt, hvordan et kommende bofællesskab bliver taget imod og opfattet i det lokalsamfund, det nu befinder sig i. Måske har området aldrig set eller før hørt om et bofællesskab og det er i disse tilfælde ikke ualmindeligt, at en ny gruppe bliver opfattet lidt mere alternativt, end de kommende beboere selv opfatter sig. Derfor gør man rigtig klogt i at invitere lokalbefolkningen indenfor, så de med selvsyn kan se, hvad der er på vej. Tag en løbende dialog med folk i området og allerede fra starten gør en masse for at nedbryde de fordomme, der måtte være. Meld jer ind i lokale foreninger og grupper, deltag i de lokale arrangementer og vær synlig i gadebilledet. Det styrker tilliden og skaber som regel gode relationer.

Trin 9: Indflytning

Nu er dagen kommet, hvor selve indflytningen skal foregå. Det er altid en glædesdag og hvis mange indflytninger sker på samme dag, er der liv og glade dage med flyttebiler og trækvogne, smil og latter, råb og flytteøl. Alle hjælper alle og man kan komme tæt på kommende naboer på en helt ny måde. Man ser, hvilke ting de har og overraskes måske lidt over, hvor mange ting, man selv har. I denne fase er det også vigtigt at give sig selv og sin egen flytning stor opmærksomhed.

Det er her, man skal få en tilknytning til stedet og de mursten, der kommer til at omgive en. Alle i familien skal have det godt med det og ikke overrumles af fællesskabet og den måske krævende ånd, der kan være i denne fase. Tag hånd om jer selv og vær imødekommende overfor andre.

Når tiden er til det, er det en god ide at kalde sammen til en fælles pizza eller lignende og hold en god fællesskabstime, inden det igen går løs i sit eget hus.

Trin 10: Nu bor du her og hva' så?

I er flyttet ind i jeres nye bofællesskab og der er ved at komme lidt ro på. Det er nu vigtigt at starte fællesskabet og sørge for at lære alle at kende i den nye dagligdag. I har allerede afholdt de første fællesspisninger og set, hvordan det er at lave mad til mange. Køkkenet i fælleshuset fungerer og der er måske nogle småting, der skal ændres. Børnene er begyndt at lege sammen og de voksne snakker om andet end økonomi, byggeri og farver i fælleshuset.

Nu er det vigtigt, at I igangsætter aktiviteter, der er langtidsholdbare. Der kan nedsættes kulturelle og sociale arbejdsgrupper, der kan arrangeres julefrokost, fastelavn og Sankthansaften og meget mere. I alle disse forberedelser spotter I hinandens kompetencer og særlige egenskaber. Det skal I udnytte og vær ikke tilbageholdende med at byde ind. Fællesskabet kun rigere af at få kortlagt kvalifikationer og kompetencer.

På et tidspunkt skal byggeriet afleveres. Det vil sige, at alle leverandører og entreprenøren skal melde byggeriet færdigt og det er en god ide at følge dette tæt. Alle aftaler, garantier og vejledninger skal beskrives og underskrives. Alle skal kunne se hinanden i øjnene og der skal være mulighed for at bruge kontakter hos alle, der har været med til byggeriet. Jeres valgte bestyrelse vil sikkert tage denne opgave og udarbejde en logbog til hvert hus, så man efterfølgende kan følge, hvordan husets tilstand er.

I bliver nu for hver dag der går erfarne brugere og eventuelle ejere af jeres bofællesskab. Det er også nu, at I skal begynde at se ud i Verden. Skab kontakt til de nære og lidt mere fjerne interessefællesskaber. Bidrag og høst ny viden. Meld jer ind i Bofællesskab.dk, hvis I ikke allerede er det og benyt det store netværk, der findes her. Opret en venteliste eller interesseliste, så potentielle nye indflyttere kan følge jeres fællesskab og I får relativt let ved at skaffe nye beboere.