

BUILD NOTAT

Bofællesskaber

Et notat baseret på kortlægning og tematiske analyser af hidtidige og nye typer af bofællesskaber. Notatet er udarbejdet til konferencen At bo sammen. En bofællesskabskonference, der samler mennesker og initiativer, som afholdes d. 11.5.2022 på BUILD, AAU.

Bofællesskaber:

Potentialer og udfordringer

Et notat baseret på kortlægning og tematiske analyser af hidtidige og nye typer af bofællesskaber. Notatet er udarbejdet til konferencen At bo sammen. En bofællesskabskonference, der samler mennesker og initiativer, som afholdes d. 11.5.2022 på BUILD, AAU.

Indledning

Der er i denne tid stort fokus på bofællesskaber, og bofællesskabers samfundsmæssige potentialer i forhold til at fremme bæredygtighed, sundhed og imødegå ensomhed. Desuden er der blandt forskellige aktører interesse for, og hvordan den stigende efterspørgsel kan fremmes gennem et større udbud af bofællesskaber. BUILD har i to undersøgelser, støttet af Realdania, sat fokus på dette: "Kortlægning og analyse af bofællesskaber i Danmark" præsenterer en kortlægning af alle danske bofællesskaber (aldersblandede bofællesskaber, seniorbofællesskaber, økosamfund og herunder også nogle kollektiver), samt registerbaserede analyser af deres udvikling, lokalisering, boliger og beboere. Denne undersøgelse rummer desuden en oversigt over forskningslitteraturen på området, og en kvalitativ beskrivelse af en række udvalgte bofællesskaber. Den anden undersøgelse, "Fællesskabsorienterede boformer", undersøger den stigende fremkomst af bofællesskaber etableret af professionelle markedsaktører, som har været med til at øge udbuddet af bofællesskaber de seneste år, og analyserer erfaringerne herfra. Den er baseret på en oversigt over de developerdrevne bofællesskaber, der er etableret de seneste år, og på studier i tre udvalgte bofællesskaber. Formålet med dette notat er at præsentere de væsentligste resultater fra de to undersøgelser.

Den aktuelle samfundsmæssige interesse i bofællesskaber kommer bl.a. til udtryk i:

- Undersøgelser der peger på en stor efterspørgsel på bofællesskaber, der langt overstiger udbuddet af bofællesskaber
- En øget interesse fra professionelle markedsaktører, der i stigende omfang etablerer nøgle-klare koncepter for bofællesskaber
- Flere initiativer til at fremme, facilitere og planlægge for etablering af bofællesskaber, bl.a. via kommunal planlægning, initiativer til at udvikle nye boformer (eksempelvis fra Realdania og Statens Kunstfond), udvikling af "startpakker" til beboere der ønsker at etablere bofællesskaber (Bofællesskab.dk) og et nationalt initiativ for at fremme bygge- og boligfællesskaber (Bolig- og Planstyrelsen)

Der har hidtil manglet et samlet overblik over omfang og type af bofællesskaber, og tal på, hvor mange nye bofællesskaber der etableres over tid, som kan styrke de forskellige indsatser nævnt ovenfor. Samtidig er der brug for analyser og nuanceringer af både potentialerne og udfordringerne ved at etablere bofællesskaber som en strategi til at opnå forskellige lokale og samfundsmæssige målsætninger.

Indhold

Udvikling i bofællesskaber	4
Boliger og ejerformer belyst ved eksempler	5
Er bofællesskaber for alle?	6
Private aktører etablerer i stigende grad bofællesskaber - men på en anden måde end hidtil	7
Perspektiver og potentialer for at fremme bæredygtighed	10
Opmærksomhedspunkter ved politikformulering	11

Notatet er udarbejdet af:

Jesper Ole Jensen. Seniorforsker **BUILD**,
jojen@build.aau.dk

Marie Stender. Seniorforsker **BUILD**,
mste@build.aau.dk

Hans Skifter Andersen. Professor **BUILD**,
hsa@build.aau.dk

Anna Falkenstjerne Beck. Erhvervs PhD
studerende og rådgiver Falkenstjerne Fælles,
afb@build.aau.dk anna@falkenstjerne.dk

Camilla Englyst. Konsulent, Bofællesskab.dk,
camilla@baerebo.dk

Rudy Madsen. Konsulent, Bofællesskab.dk,
rudy.madsen@bofaellesskab.dk

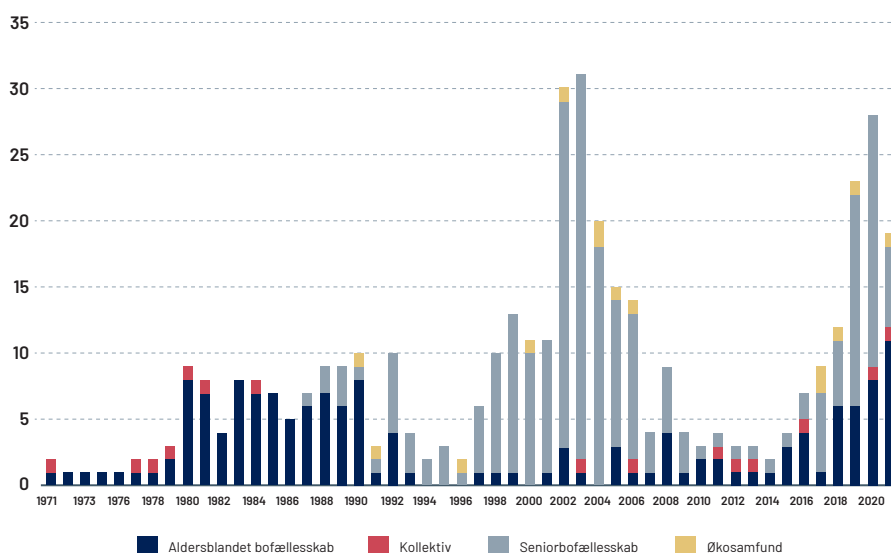
Line Scharla Løjman.
Studentermedhjælper **BUILD**,
lslo@build.aau.dk

Carina Liesk. Kommunikationsansvarlig **BUILD**,
clfr@build.aau.dk

Udvikling i bofællesskaber

Bofællesskaber omfatter i denne undersøgelse følgende typer: Aldersblandede bofællesskaber, seniorbofællesskaber, økosamfund og nogle kollektiver. Det er ikke altid muligt at adskille de forskellige typer entydigt, og der ses i stigende grad hybride typer af fællesskabsorienterede boformer, der inkorporerer elementer fra de traditionelle bofællesskaber. Kortlægningen er baseret på en opdatering af Bofællesskab.dk's medlemsdatabase, suppleret med afsøgning af yderligere bofællesskaber, ældre som nyere. Dette har muliggjort en analyse af boliger og beboere i bofællesskaberne, baseret på registerdata fra Danmarks Statistik.

Kortlægningen viser, at der i de senere år har været en stor vækst i etableringen af bofællesskaber.



Figur 01. Udvikling i forskellige typer bofællesskaber over tid (antal etableret pr. år)

Udviklingen har historisk været præget af tre vækstperioder: 1980-1990, hvor de primært var aldersblandede bofællesskaber der blev etableret, 1997-2007, hvor det primært var seniorbofællesskaber der blev etableret, og en periode fra omkring 2016 til nu, hvor der både etableres aldersblandede bofællesskaber og seniorbofællesskaber.

Der er lidt over 400 bofællesskaber og omkring 10.000 boliger i de eksisterende danske bofællesskaber (etableret til og med 2021). Heraf er 152 aldersblandede bofællesskaber med 3.400 boliger og 235 seniorbofællesskaber med 5.500 boliger. Endelig er der knap 30 kollektiver og økosamfund, med omkring 600 boliger. Der har særligt de senere år været en stor vækst af bofællesskaber i Danmark. I perioden 2015 til 2021 er der således årligt etableret 15-20 bofællesskaber årligt, mens det i tidligere perioder typisk har ligget på 5-10 bofællesskaber om året. Den nuværende vækst omfatter både aldersblandede bofællesskaber og seniorbofællesskaber. I den nuværende vækstperiode udgør boliger i bofællesskaber omkring 3% af det samlede nybyggeri af boliger, men selvom bofællesskaber er relativt udbredt i Danmark, udgør antallet boliger i bofællesskaber kun omkring 0,3% af den samlede boligmasse. Der er derfor plads til yderligere vækst af bofællesskaber, og til at udbrede kvaliteterne herfra til mere konventionelle boligtyper.

Boliger og ejerformer belyst via eksempler

Bofællesskaber er opstået som en reaktion på mere traditionelle bo- og livsformer og var fra starten tæt forbundet til fremkomsten af 'tæt-lav' bebyggelser som en ny boligtype. Det afspejler sig fortsat i, at 69% af beboerne i bofællesskaber bor i rækkehus/tæt-lav bebyggelser, hvor det på landsplan er 14%. I bofællesskaberne bor 11% og 20% i enfamiliehuse og etageboliger, hvilket tilsvarende er væsentligt mindre end befolkningen på landsplan.

Bofællesskaberne rummer mange almene boliger (36%), særligt i seniorbofællesskaberne (62%). I de aldersblandede bofællesskaber er ejer- og andelsboliger dog de dominerende ejerformer (hhv. 41% og 33%), mens almene og private udlejningsboliger udgør hhv. 20% og 6%. Ejerformer og lokalisering har stor betydning for, hvor økonomisk tilgængelige boligerne i bofællesskaberne er. De fleste bofællesskaber (40%) ligger i hovedstadsområdet, og 33% i "mellem- og landkommuner". 4% af bofællesskaberne er beliggende i yderkommuner. Inden for disse kommunetyper er bofællesskaberne beliggende jævnt fordelt mellem forskellige bystørrelser, og størstedelen er lokaliseret i mindre byer (mellem 2.000-10.000 indbyggere).

Bofællesskaber dækker over meget forskellige typer: aldersblandede bofællesskaber, seniorbofællesskaber, økosamfund og kollektiver. Herunder er vist udvalgte eksempler.



ALDERSBLANDEDE BOFÆLLESSKABER

Blikfanget i Birkerød. Består af 16 andelsboliger og et fælleshus, opført i 1989 som støttet andelsboligbyggeri, tegnet af Vandkunsten. Rummer fem hustyper på 65 m² – 82 m² plus de delte kvadratmeter i fælleshuset. Der er desuden petanquebane, høns og have dyrkning. Etableret af beboere med vision om et tæt naboskab og et gensidigt forpligtende fællesskab. Naboerne til Blikfanget var imidlertid bange for, at det skulle blive et nyt Christiania. Beboerne i dag af arkitekter, lærere, IT-konsulenter, klimaforsker, naturvejleder, økonomer, og pensionerede folkeskolelærere.



SENIORBOFÆLLESSKABER

Købmagergade Seniorbo i Fredericia. Bofællesskabet stod færdig i 2017 og består af 53 boliger i henholdsvis en gammel skole og en nybygning. Man skal være imellem 55 og 90 år når man flytter ind, og man må ikke have hjemmeboende børn. De fleste beboere er fra lokalområdet i eller omkring Fredericia og mange har haft parcelhuse, som de blev trætte af at vedligeholde. Flere af beboerne nævner, at de ønskede noget mere fællesskab i stedet for at sidde alene tilbage i et hus. En del af beboerne er enlige men der er også nogle par, og der er flere kvinder end mænd i bofællesskabet.

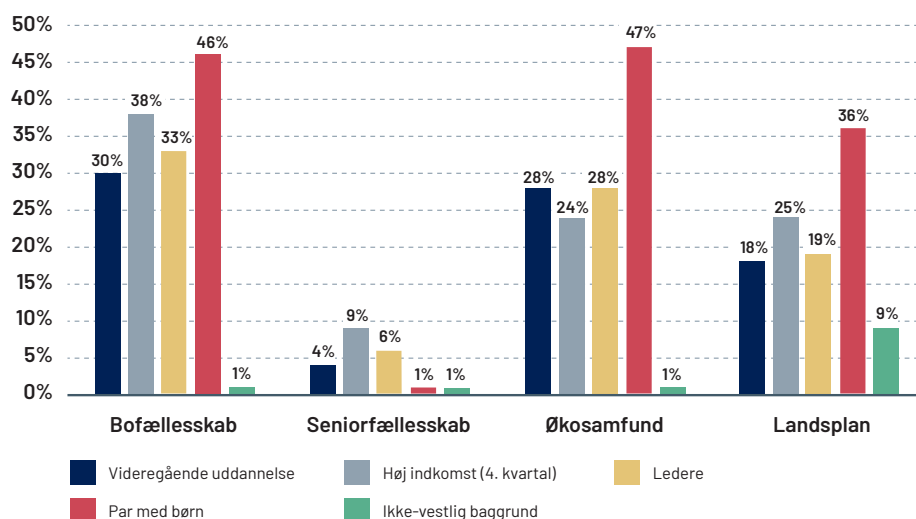


ØKOSAMFUND

Økosamfundet Himmerlandsbyen i Skørping. Består af 10 husstande, opført i periode 2005-2010, der alle har bygget eget hus efter bæredygtige principper, de fleste som selvbyggere. Det er opbygget som en andelsforening med begrænset ansvar (A.M.B.A.), dvs. man lejer jorden af foreningen og bygger hver sit hus på hver sin parcel. Selvom der var skepsis blandt lokalbefolkningen ved etablering, har man nu etableret positive relationer bl.a. fordi Himmerlandsbyen rummer skolehaver for fem skoler i området og undervisning for skoleklasserne. Der afholdes også åben havefest og -marked for lokalbefolkningen og andre interesserede.

Er bofællesskaber for alle?

Både de registerbaserede analyser og kvalitative studier af udvalgte bofællesskaber viser, at beboerne i aldersblandede bofællesskaber, sammenlignet med befolkningen som helhed, har flere beboere med lange videregående uddannelser, flere beboere med høj indtægt, flere beboere der er ansat som ledere, flere par med børn, men færre beboere med ikke-vestlig baggrund. Dette gælder dog ikke for seniorbofællesskaber, som på de førnævnte parametre ligger under landsgennemsnittet, men også rummer få med ikke-vestlig baggrund. I de aldersblandede bofællesskaber er beboerens uddannelse, stilling og indtægt stærkt betinget af boligens ejerform; blandt ejerboligerne er andelen af beboere med videregående uddannelse eksempelvis fire gange så stor som beboere i almene boliger, og andelen af beboere i højeste indtægtskvartil næsten fem gange så stor.



Figur 02. Beboersammensætningen i forskellige typer bofællesskaber sammenholdt med beboersammensætningen på landsplan på udvalgte parametre.

Det indikerer, at særligt aldersblandede bofællesskaber er præget af en vis segmentering. Det kan både ses som en styrke og en svaghed: På den ene side viser både de kvalitative studier og forskningslitteraturen, at der ligger en styrke i at beboerne ligner hinanden, i det fælles værdisæt og livssituation i højere grad muliggør fælles handling og realisering af ønsker om stærke fællesskaber, der fx fokuserer på et bæredygtigt hverdagsliv. På den anden side kan der ligge en udfordring i, hvorvidt bofællesskaberne med en sådan beboersammensætning kan imødekomme den store efterspørgsel, der tilsyneladende er fra den brede befolkning på mere fællesskabsorienterede boformer. Den viste segmentering kan give indtryk af, at bofællesskaber er for særlige grupper af beboere, der har livssituation og værdisyn til fælles, og at de er baseret på stærke og forpligtende lokale fællesskaber, som ikke alle nødvendigvis kan blive en del af. Bofællesskaber er født i 1970'erne ud af en modstand mod de gængse bo- og livsformer i parcelhuset og etageboligen, og selvom der har fundet en vis mainstreaming sted af bofællesskaberne, betragtes de ofte som noget anderledes, hvilket beboersammensætningen kan bidrage til.

Der er flere eksempler på bofællesskaber, der er blevet modtaget skeptisk af lokalområdet, der har frygtet for et nyt Christiania. Der er dog mange eksempler på, at relationen er blevet bedre over tid, og at bofællesskaberne har bidraget aktivt til lokalområdet. Generelt mangler der dog viden om, hvordan man bedst integrerer bofællesskaber i eksisterende lokalområder.

Forklaringen på segmenteringen kan dels skyldes en historisk udvikling, hvor etablering af danske bofællesskaber i stor udstrækning har været baseret på en bottom-up tilgang, der kræver både social og økonomisk kapital at etablere, som særligt højtuddannede har været i besiddelse af. Ved genudlejning og gensalg af bofællesskabets boliger kan der ligeledes være tendens til at rekruttere beboere, der ligner de nuværende. Dette kan skyldes, at højtuddannede finder boformen mere attraktiv – men også, at der for mellemindkomstgrupper kan være økonomiske barrierer forbundet med at købe eller leje sig ind i et bofællesskab. Dette er dog ikke undersøgt i projektet, og generelt er økonomiske forhold omkring bofællesskaber et underbelyst område.

Private aktører etablerer i stigende grad bofællesskaber – men på en anden måde end hidtil

Der er de seneste år set et stigende privat markedsdrevet engagement i etablering af bofællesskaber, hvor beboerne typisk i begrænset omfang har været involveret i planlægning og design af bofællesskabet. Det anslås at de har udgjort 20-25% af bofællesskaber de seneste år – og ser ud til at fylde endnu mere de kommende år. Den største andel indtil nu (60% af alle boliger i developerdrevne bofællesskaber) består af koncept-baserede bofællesskaber, som Bovieran, Plushusene og Agorahaverne. De ejes af udviklingsselskaber (hhv. Sjælsø Gruppen, NREP og Tetris), der står for udvikling af koncept, opkøb af grunde, byggeri og facilitering af beboere undervejs i processen. Man har typisk ambitioner om at appellere til den almindelige dansker, at tilbyde nøgleklare koncepter, hvor beboerinvolvering i design og beslutningsproces er begrænset, og på at etablere uforpligtende fællesskaber, herunder design, der lægger op til spontane møder og fællesskab i en mindre skala. Blandt de øvrige developer-firmaer på bofællesskabs-markedet er mindre og relativt nyetablerede firmaer som AlmenR, EcoVillage, Fabulas, og Bærebo. Nogle af disse har større fokus på beboerfacilitering forud for indflytning, og etablerer typisk bofællesskaber med færre boliger. Samtidig er der eksempler på pensionskasser, der investerer i seniorbofællesskaber (herunder Pensiondanmark og PFA), men med skiftende samarbejdspartnere.

EKSEMPLER PÅ BOFÆLLESSKABER ETABLERET AF PROFESSIONELLE MARKEDSAKTØRER



Agorahaverne (Ibihaven), Slagelse. Ibihaven er et seniorbofællesskab beliggende i Slagelse med målgruppen 50+ uden hjemmeboende børn, etableret i 2020. 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 fælles-areal med zoner til forskellig aktivitet såsom fordybelse og fællesaktiviteter. Boligerne er 53 til 79 m² og er bygget med fokus på balancen mellem fællesskab og frihed, der er derfor tale om et uforpligtende fællesskab. Tetris har været med til at organisere og etablere forskellige laug (arbejdsgrupper), som beboerne valgfrit kan indgå i. Foruden Ibihaven, er Hermanhaven og Augusthaven etableret i Næstved. Yderligere er to nye fællesskaber på vej i Odense og Holbæk.



Plushusene i nærheden, Hedehusene. Aldersblandet bofællesskab med 139 lejeboliger, etableret i 2020. I bofællesskabet er der tilknyttet en vicevært og en vært, som faciliterer fællesaktiviteter for beboerne. Fællesskabet er uforpligtende, så det er op til den enkelte beboer, hvor meget man vil deltage i de fælles aktiviteter. 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. Der er yderligere fem Plushuse-bofællesskaber på vej i Nivå, Ballerup, Tårnby, Køge Nord og Lisbjerg.



Diakonissestiftelsen, Frederiksberg. Seniorbofællesskab etableret i 2018, med målgruppen 55+ uden hjemmeboende børn. Bebyggelsen består af 6 boligblokke i 2 og 3 plan med private lejligheder (til højre i billedet), 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 (til venstre på billedet). Der er tale om et uforpligtende fællesskab, hvor beboerne selv vælger fællesskabet til og fra efter behov. Diakonissestiftelsen har ikke andre bofællesskaber på vej.

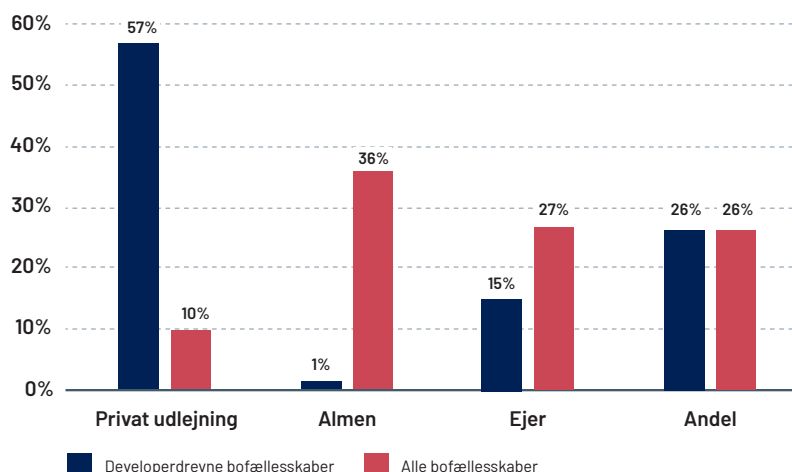
De developerdrevne bofællesskaber har en række styrker i forhold til de traditionelle beboerdrevne bofællesskaber, herunder en hurtigere proces ved etablering og færre risici for beboerne. De developerdrevne bofællesskaber der er etableret indtil nu, er kendetegnet ved:

- Flere seniorbofællesskaber (68% af alle boliger mod 55% i bofællesskaber som helhed)
- Større bofællesskaber (i gennemsnit 52 boliger mod 23 boliger i bofællesskaber som helhed)
- Flere små boliger (25 – 60 m²) end i traditionelle bofællesskaber
- Flere private udlejningsboliger (58% mod 10% i bofællesskaber som helhed) og flere etageboliger (55% mod 20% i bofællesskaber som helhed)

Disse forhold er med til at gøre bofællesskaberne mere økonomisk tilgængelige for en bredere gruppe, samtidig med, at der lægges mindre vægt på forpligtende fællesskaber. En væsentlig udfordring er imidlertid, hvordan der udvikles fællesskab blandt beboerne, der ofte ikke har mødt hinanden før indflytning. Der er gennemført studier i tre developer-drevne bofællesskaber, som peger i retning af relativ stor tilfredshed med bofællesskabet og de nøgleklare koncepter, men også på nogle udfordringer og opmærksomhedspunkter:

- Der er brug for facilitering af beboerne i opbygning af fællesskabet – enten før eller efter indflytning, og muligvis begge dele. Til dette har tilknytning af en lokal "community manager" eller "vært", der står for service, arrangementer mm., vist sig at fungere godt
- I aldersblandede bofællesskaber med beboere fra forskellige alderssegmenter, er det nødvendigt med en forventningsafstemning blandt beboerne før indflytning, og tydeliggørelse af konceptet.
- Organiseringen af fællesskabet kan afhjælpes bedre, da der kan være mange uafklarede ting at forholde sig til som ny-indflyttet beboer.
- 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.
- I lejeboliger, som er den dominerende ejerform, har beboerne begrænset indflydelse, hvilket mange kan have svært at forstå og acceptere, hvilket kan skabe grund til misforståelse og skuffelser.
- Ved tomgang i udlejningsboliger er der set eksempler på, at boligerne udlejes til beboere, der ikke har været igennem samme "screening" som de øvrige beboere, hvilket opleves problematisk af de andre beboere

Samlet set er der tale om bofællesskaber, der på flere punkter adskiller sig fra de traditionelle bofællesskaber, i bl.a. proces og karakter af fællesskab, men som også appellerer til et andet publikum end de traditionelle bofællesskaber. Da denne type bofællesskaber er meget nye, og må betegnes som en art eksperiment, er der grund til at følge op på, hvordan de udvikler sig fremover. Set i et overordnet perspektiv er der dog store potentialer i de developer-drevne bofællesskaber, i forhold til at øge udbuddet af bofællesskaber, at få nye målgrupper i tale, og at gøre bofællesskaberne mere tilgængelige for et bredt publikum, både økonomisk og konceptuelt.



Figur 03. Bofællesskaber etableret af professionelle developere har typisk en anden ejer-sammensætning end de eksisterende bofællesskaber. Med flere private udlejningslejeboliger, færre almene boliger og færre ejerboliger kan det give bofællesskaberne nye målgrupper.

Perspektiver og potentialer for at fremme bæredygtighed

Bofællesskaber indebærer en række potentialer for at fremme bæredygtighed, mindske ensomhed, øge sociale relationer og fremme en positiv udvikling i lokalsamfundet. Disse forhold har det ikke været muligt at rumme i denne undersøgelse, og såvel litteraturstudierne i kortlægningen og de registerbaserede analyser indikerer at det er områder med behov for mere viden om:

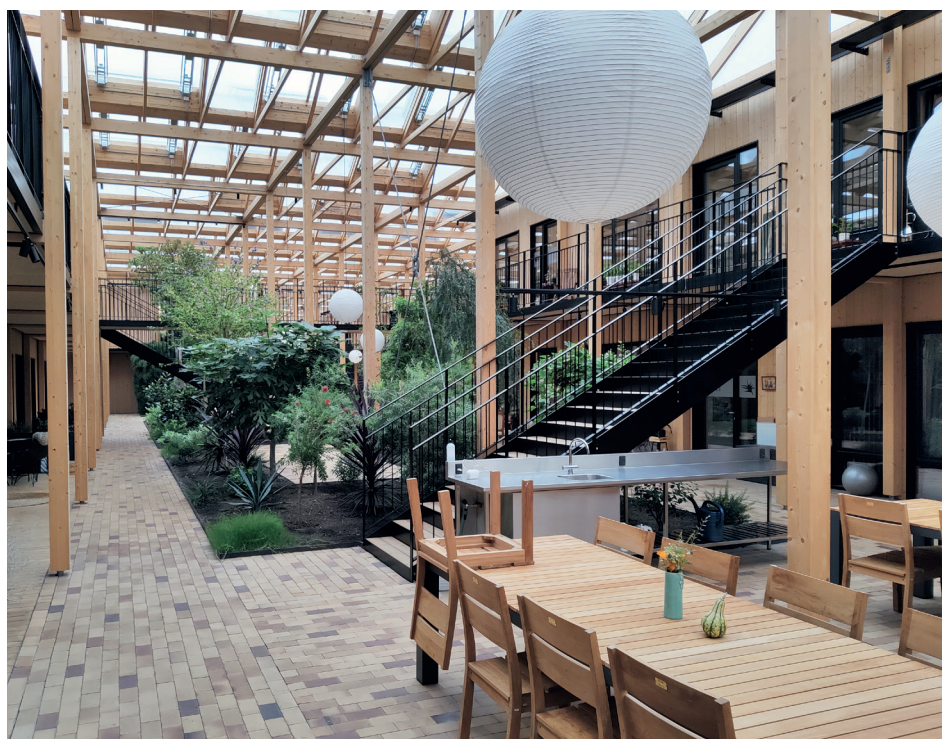
- **Bæredygtighed:** Forventningen om, at bofællesskaber udgør en bæredygtig boform underbygges delvist af, at den er forbundet med et mindre boligforbrug, men der mangler analyser (både danske og internationale), der kan underbygge, hvorvidt det også gælder med hensyn til forbrug i øvrigt, miljørigtig adfærd, transport m.m.
- **Sundhed:** Bofællesskaber synes at kunne bidrage til at bekæmpe ensomhed og derigennem fremme folkesundheden. Hittidige undersøgelser har primært omfattet seniorbofællesskaber, men der er behov for at belyse om det også gælder beboere i aldersblandede bofællesskaber, herunder enlige voksne med børn.
- **Løft af lokalområder:** Både litteraturen og de beskrevne eksempler viser, at bofællesskaber på den ene side har en risiko for at blive opfattet som enklaver af det omkringliggende samfund – men at de omvendt også har potentiale for at kunne bidrage med ressourcer til lokalområdet. Der mangler dog uddybet viden om, hvordan man bedst fremmer relationen mellem bofællesskaber og det lokalsamfund de er en del af.



Plushusene.

Opmærksomhedspunkter ved politikformulering

- Der findes forskellige typer bofællesskaber – overvej hvorfor man gerne vil have bofællesskaber (fx mindske ensomhed for ældre, tiltrække børnefamilier, skabe rotation på boligmarkedet, gøre kommunen mere bæredygtig mm.).
- Hvem er målgruppen for bofællesskaberne? (fx seniorer, børnefamilier, blandede, eneforældre –overvej det sociale mix og økonomisk tilgængelighed).
- Overvej fordele og ulemper ved hhv beboerdrevne eller developerdrevne bofællesskaber, herunder forskellige ejerformer – det har betydning for både økonomisk tilgængelighed, målgrupper og den daglige drift.
- Bofællesskaber løser ikke af sig selv udfordringer med eksempelvis bæredygtighed og løft af lokalsamfund – men kan gøre det, hvis der sættes en vision og retning for det. Gå i dialog med beboergrupper, developere og lokalsamfund omkring ambitionerne og hvordan kommunen kan bidrage



Seniorbofællesskabet Ibihaven.

