

DEVELOPERDREVNE BOFÆLLESSKABER

JESPER OLE JENSEN, BUILD
MARIE STENDER, BUILD
LINE SCHARLA LØJMAN, BUILD
MED STØTTE FRA REALDANIA



BUILD
AALBORG UNIVERSITET

Stadig flere professionelle byggeaktører etablerer bofællesskaber



Hvordan etableres fællesskabet blandt beboerne?

Hvordan rekrutteres beboerne?

Hvordan faciliteres de?

Hvad er erfaringerne med at bo der?



Stor diversitet blandt developere i type af fællesskab, facilitering, design, ejerform mm



Udvikling i developerdrevne bofællesskaber

- 840 boliger etableret siden 2018
- 30% af alle boliger i bofællesskaber
- Flere i pipeline (ca 1.000 pr år for 2022 og 2023)
- Skal ses i forhold til årlig tilgang af alle bofællesskabsboliger på 800-1.000 de sidste par år
- ”Koncept-bofællesskaber” har stået for 60% af de developerdrevne bofællesskaber

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) Skråningen I (Lejre)	49 46	FB gruppen m.fl. Ecovillage
2020	444	9	Krake (Lejre) Bovieran (Frederikssund) Bovieran (Nærheden) Plushusene (Nærheden) Ibihaven (Slagelse) Broen (Køge) Sundhaven (Guldborgsund) Havtorn (Ringkøbing-Skjern) Generationernes Hus (Århus)	27 55 55 139 76 29 31 14 18	AlmenR Bovieran A/S Bovieran A/S Plushusene Tetris Pensiondanmark KFH Seniorbofælleskab Realdania By & Byg Brabrand Boligforening og Århus Kommune
2021	278	5	Balancen (Kildebjerg, Ry) Skråningen 2 (Lejre) Bovieran (Frederiksværk) Bovieran (Ishøj) Hermannshaven (Næstved)	33 53 55 55 60	Pensiondanmark Ecovillage Bovieran A/S Bovieran A/S Tetris
I alt	842	17		842	

Forskellige modeller for etablering af bofællesskaber

Efter Williams (2005)

	Beboer-drevet model	Partnerskabs-model	Developer-drevet 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



Styrker og svagheder?

	Developer-drevne	Beboer-drevne
Styrker	<ul style="list-style-type: none">• Finansiering• Hurtigere at etablere• Læring fra projekt til projekt• Større diversitet blandt beboere• Bedre mulighed for innovation• Færre konflikter blandt beboere	<ul style="list-style-type: none">• Fællesskabet formes efter beboernes præferencer og værdier• Større ejerskab til fællesskabet• Færre konflikter blandt beboere
Svagheder	<ul style="list-style-type: none">• Lav beboerdeltagelse i design- og etableringsfase• Fællesskab starter først ved indflytning	<ul style="list-style-type: none">• Langsommelig proces• Frafald undervejs• Økonomisk risiko• Mangel på professionalisme omkring grundkøb og byggeri

Undersøgelsens metoder

- Interviews med developere, investorer, rådgivere m.fl.
- Oversigt over developerdrevne bofællesskaber (antal, lokalisering, ejerformer, boligstørrelser mm.)
- To workshops om developerdrevne bofællesskaber
- Studier af bofællesskaber etableret af professionelle aktører, interviews med beboere



Hvad er ambitionerne med de developerdrevne bofællesskaber?

- Bofællesskaber for den "almindelige dansker"
- Nøgleklare koncepter, hvor væsentlige beslutninger er truffet og beboerne ikke skal bruge meget tid til at diskutere design-løsninger mm.
- Uforpligtende fællesskaber, fokus på spontane møder i bebyggelsen, ingen tvang til fællesskab

..man skal 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 kultur (developer)



BUILD - 10.05.2022

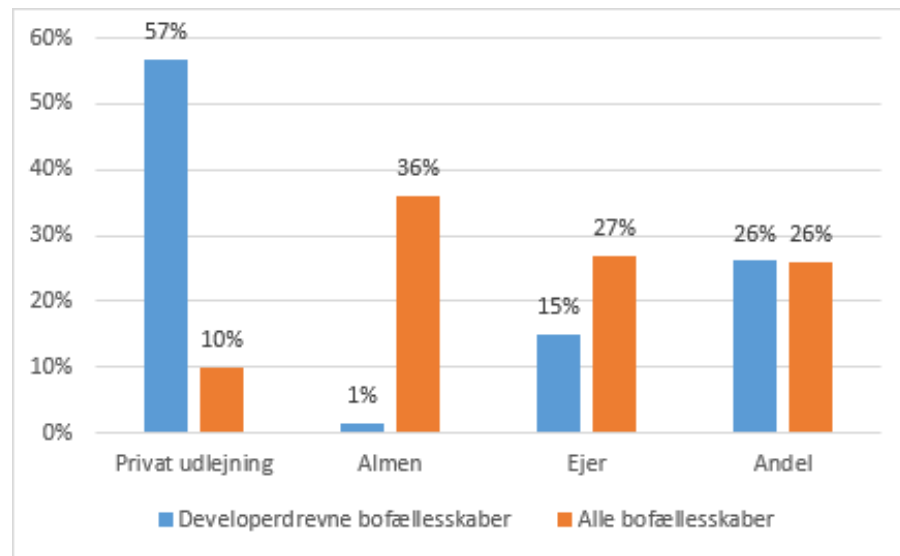


BUILD
AALBORG UNIVERSITET



Hvad kendetegner de developer-drevne bofællesskaber?

- **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)



Erfaringer

- Stor efterspørgsel på de nøgleklare bofællesskaber etableret af professionelle developere, og derfor også flere projekter i pipeline
- Generelt stor tilfredshed med bofællesskaberne, eksempelvis tryghed og fællesskab i seniorbofællesskaberne, det uformelle fællesskab med mange spontane møder. De mange små fællesskaber fylder meget, mens det store fællesskab kan have vanskeligere vilkår, fx på grund af organisatoriske og fysiske forhold
- Stor tilfredshed blandt beboeren 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.

Opmærksomhedspunkter og udfordringer

- Behov for facilitering af fællesskabet – opstår ikke nødvendigvis af sig selv
- Vigtigt med tydeliggørelse af konceptet og forventningsafstemning blandt beboerne før indflytning
- De store fællesskaber, fx omkring fællesspisningen, kan have vanskeligere vilkår, sammenlignet med de små fællesskaber
- I private lejeboliger har beboerne begrænset indflydelse, hvilket mange kan have svært at forstå, hvilket kan skabe grund til misforståelse og skuffelser, fx i forbindelse med genudlejning
- Behov for screening før indflytning af beboere der prioriterer boligen og ikke fællesskabet. Særlig udfordrende ved tomgang i udlejningsboliger

Konklusioner

- En ny type fællesskaber der adskiller sig fra de hidtidige bofællesskaber
- "Fællesskabsorienterede boformer" er måske en mere passende betegnelse
- Flere muligheder i top-down tilgangen
- Appellerer til nye beboersegmenter

Tak for opmærksomheden

Spørgsmål?