

HENVENDELSER MODTAGET I HØRINGEN AF

Vejledning for almene bofællesskaber

Høringsperiode 5. marts til 26. marts 2019

Modtagne høringssvar om Vejledning for almene bofællesskaber

BL – Danmarks almene boliger, 1. kreds.....	2
Boligorganisationen fsb.....	4
Beboergruppen for fsb's seniorbofællesskab Sundbo	5
Boligorganisationen Boligkontoret Danmark.....	7
Boligorganisationen Domea.....	9
Beboergruppen for DFB's seniorbofællesskab Den 3. Revle.....	11



Baggrund

Borgerrepræsentationen vedtog den 21. juni 2018 et medlemsforslag stillet af SF, Alternativet, Enhedslisten, Radikale Venstre og Socialdemokratiet omhandlende udarbejdelse af vejledning og mål for almene bofællesskaber, herunder seniorbofællesskaber. Herudover indgik det i beslutningsforslaget, at forvaltningen skulle inddrage eksisterende bofællesskaber og grupper, der er i gang med at danne bofællesskaber, i forarbejdet med nye retningslinjer for udlejning af almene bofællesskabsboliger.

Forvaltningen gennemførte i efteråret 2018 en høring om de nye retningslinjer for udlejning af almene boliger og modtog en række svar, bl.a. fra flere seniorbofællesskaber. Høringssvarene har været inddraget i forhandlingerne om en ny udlejningsaftale. Der er redegjort nærmere herfor i bilag 5 til indstilling om Udlejningsaftale mellem Københavns Kommune og BL 1. kreds - perioden juli 2019 – juli 2023, der forelægges Teknik- og Miljøudvalget den 27. maj 2019.

Forvaltningen udarbejdede i efteråret 2018 en vejledning for almene bofællesskaber med inddragelse af en række aktører, bl.a. ved en temadag d. 23. oktober 2018. Denne blev forelagt Teknik- og Miljøudvalget den 25. februar 2019. Sagen blev sendt tilbage til forvaltningen, bl.a. med ønske om, at der blev gennemført en høring af boligorganisationer og beboergrupper.

Ny indstilling om vejledning og mål for almene bofællesskaber forelægges Teknik- og Miljøudvalget den 3. juni 2019.

Modtagne høringssvar med kommentarer fra Teknik- og Miljøforvaltningen

Dette notat omhandler høringssvar modtaget i forbindelse med høring om vejledningen. Forvaltningen har modtaget seks høringssvar, der er indsat nedenfor. Som opfølgning på høringssvarenes konkrete ønsker og forslag til ændringer eller præciseringer, har forvaltningen indsat kommentar efter afsnittene. I det omfang høringssvarene omhandler udlejningsspørgsmål, henvises der til bilag 5 til indstillingen om Udlejningsaftalen.

Høringssvar fra BL.1. kreds

Teknik- og Miljøforvaltningen har den 5. marts 2019 sendt udkast til 'Vejledning og retningslinjer for almene bofællesskaber i København' i høring. Forvaltningen har bedt om bemærkninger fra BL. 1. Kreds samt fra de enkelte bofællesskaber.

Nærværende høringssvar er udarbejdet på baggrund af og i dialog med boligorganisationerne i BL 1. kreds. I denne forbindelse afgiver BL 1. kreds nedenstående høringssvar på baggrund af de boligorganisationer, som kredsen repræsenterer

Vigtigt værktøj i byudviklingen

Bofællesskaber er et strategisk værktøj, der kan gøre en forskel i udviklingen af såvel nye som eksisterende bydele. Fælles for bofællesskaber er, at de kan være et markant socialt tilskud for et boligområde. Det er vel belyst, at bofællesskaber er en stor fordel for den enkelte, da boformen kan være med til at forebygge og afhjælpe ensomhed. Derfor arbejder eksempelvis Realdania med dette som indsatsområde. Det er trygheden ved at indgå i et forpligtende socialt fællesskab med andre, let adgang til sociale aktiviteter samt muligheden for at støtte hinanden i hverdagen, der appellerer til mange. På samme måde oplever

boligorganisationerne i BL 1. kreds en stor interesse for at etablere forskellige bofællesskaber i byen, med ønsket om at skabe tætte og forpligtende naboskaber.

Bofællesskaber kan være et værdifuldt værktøj til en stærkere social balance i en bydel ved at tilføre et mindre, men ofte meget engageret socialt fællesskab, der kan spille en positiv rolle i lokalområdet og skabe en ny dynamik i de sociale forbindelser. Bofællesskaber kan være et værktøj i arbejdet med at skabe en ny fortælling om eksempelvis udsatte bydele, hvor der er behov for en ny fortælling og et fornyet engagement.

Udfordringer for nye fællesskaber

I disse år er det almene byggeri i København kraftigt økonomisk udfordret. Det er svært at realisere kvalitetsbyggeri inden for maksimumbeløb, da priserne på grunde og byggeri generelt er steget dramatisk og langt hurtigere end maksimumbeløbet.

En vej til at finde egnede byggegrunde er at afsøge de eksisterende boligområder. I den almene sektor har vi et ønske om at udnytte arealerne i boligområderne bedst muligt. Derfor indtænkes nye bofællesskaber ofte som en del af en fortætning af et område. Vi ser det som et værdifuldt socialt tilskud og som et meget attraktivt boligprodukt, der kan tiltrække og fastholde ressourcestærke beboere i området. Når vi ønsker at fortætte med nyt byggeri, bliver vi i Københavns Kommune mødt med et kommunalt krav om tillægskøbesum for merudnyttelse af grunden. I en situation hvor økonomien i forvejen er presset, er det ofte ikke muligt at honorere dette krav. I mange tilfælde vil det alene være årsagen til, at projektet må opgives.

Denne problemstilling gør sig eksempelvis gældende i forbindelse med opførelsen af Bofællesskabet Urbania, som Boligselskabet AKB, København ønsker at opføre på arealer, der tilhører den almene boligafdeling Lundtoftegade. Her er det endnu uafklaret og meget usikkert, om det lykkes at få økonomien til at hænge sammen på grund af kravet om tillægskøbesum. Dette på trods af at det i øvrigt er et projekt, der nyder stor opbakning i både boligorganisationen og i Københavns Kommune.

Derfor vil BL 1. kreds appellere til, at Københavns Kommune i fremtiden arbejder for at skaffe byggegrunde til alment byggeri og samtidig føre en mere lempelig praksis ift. opkrævning af tillægskøbesum ved fortætninger i almene boligafdelinger.

Kommentarer til den udarbejdede vejledning

Overordnet set ønsker BL 1. kreds at udtrykke opbakning til at udarbejde en vejledning på området samt at fremme nye bofællesskaber. Vejledningen opleves som informativ og letforståelig og kredsens vurderer, at den indeholder de vigtigste rammer og regler på området. Vejledningen vil desuden være til gavn som informationsmateriale særligt i den indledende fase til bofællesskabsgrupper og eksterne rådgivere.

Vejledningen kan med fordel tilføjes et kapitel om driften af almene bofællesskaber. Flere boligorganisationer har erfaring med, at der i bofællesskaber ofte er et højere medansvar for boligen og et ønske om at bidrage i forhold til drift og vedligeholdelse af boligen og området. På den måde kan bofællesskaber komme til at adskille sig fra andre almene boligafdelinger, hvor det oftest er boligorganisationens ansvar at passe udearealer samt stå for vedligeholdelsen af bygninger. At beboerne ønsker selvbestemmelse på dette område kan være en ressource for boligorganisationen. Det anbefales, at

der i den forbindelse laves en tydelig aftale om ansvarsfordelingen mellem bofællesskabet og boligorganisationen, hvor det afklares, hvor meget af den daglige drift, der overlades til beboerne selv.

På vegne af BL 1. kreds,

Formand Camilla Hegnsborg og næstformand Kaare Vestermann

Høringssvar fra boligorganisationen fsb

Teknik- og Miljøforvaltningen har den 5. marts 2019 sendt udkast til 'Vejledning og retningslinjer for almene bofællesskaber i København' i høring. Forvaltningen har bedt om bemærkninger fra fsb, herunder fra bofællesskabet BO-90 og det kommende bofællesskab Sundbo.

Nedenfor er samlet fsb's bemærkninger og bemærkninger fra Sundbo. Bo-90 har ingen bemærkninger, men tilkendegiver, at vejledningen er et godt initiativ.

Bemærkninger fra fsb's administration

fsb har med stor interesse læst Teknik- og Miljøforvaltningens forslag til vejledning. fsb finder vejledningen informativ og letforståelig og vurderer, at den indeholder de vigtigste rammer og regler på området. Vejledningen vil være til stor gavn som informationsmateriale særligt i den indledende fase til bofællesskabsgrupper og eksterne rådgivere.

Konkrete forslag til justeringer:

S. 8 Ny anvendelse, ommærkning og ombygning

Afsnittet beskriver, at det er muligt at anvende, ommærke eller ombygge eksisterende boliger til bofællesskaber. Det kan være relevant i anden sammenhæng at få belyst, hvordan der skal tilrettelægges en proces for de nuværende beboere, som ikke skal blive boende i det kommende bofællesskab og derfor fraflytter.

Forvaltningens kommentar:

Forvaltningen har beskrevet de typiske metoder til at etablere almene bofællesskaber, og da vejledningen primært retter sig mod kommende beboere, der ønsker at bo i bofællesskaber, beskrives det ikke nærmere i vejledningen, hvordan evt. genhusnings-/fracflytningsprocesser for evt. tidligere beboere skal foregå.

S. 18 Privat og fælles boligareal

Teksten ved illustration skal ændres fra 'Sundparken' til 'Sundbo'. Sangberg Architects ApS skal krediteres i forlængelse af navnene ved illustrationen.

Forvaltningens kommentar: Rettelsen er indarbejdet i vejledningen

S. 19 Seniorbofællesskaber

Afsnittet beskriver behovet for øget tilgængelighed i seniorbofællesskaber, men det store billede ved siden af afsnittet viser en lang ligeløbstrappe, hvilket ikke understreger pointen om tilgængelighed.

Forvaltningens kommentar: Der er indsat en ny illustration af de kommende seniorbofællesskaber, Den 3. revle og Sundholmsvej, på side 19.

S. 22 Udlejningsaftale med kommunen

Afsnit 1

Her bør der henvises til udlejningsaftalens formuleringer om 'Fælles rammer for indgåelse af aftaler om udlejning af nye almene familieboligfællesskaber'

Forvaltningens kommentar: Vejledningens afsnit om udlejning af almene bofællesskaber er opdateret, så der indgår en henvisning til Udlejningsaftalens afsnit 9 og bilag 9.0 – 9.2 til aftalen. Udlejningsaftalen er som nævnt under politisk behandling og forelægges BIU den 20. maj, SUD den 22. maj, TMU d. 27. maj, ØU 11. juni og borgerrepræsentationen den 20. juni 2019.

Afsnit 5

I dette afsnit bør følgende gengives fra udlejningsaftalens formuleringer for området: "Boligsocial anvisning skal ske under hensyntagen til, at der er tale om et bofællesskab".

Forvaltningens kommentar: Vejledningens afsnit om udlejning af almene bofællesskaber er opdateret, så den foreslåede formulering indgår.

Øvrige bemærkninger:

Der kan med fordel tilføjes et kapitel om driften af almene bofællesskaber til vejledningen. fsb har erfaring med, at der i bofællesskaber ofte er et højere medansvar for boligen og et større ønske om at bidrage i forhold til drift og vedligeholdelse af boligen og området. På den måde kan bofællesskaber komme til at adskille sig fra andre almene boligafdelinger, hvor det oftest er boligorganisationens ansvar at slå græs, male huset, stå for vedligeholdelsen m.v. At beboerne ønsker selvbestemmelse på dette område kan være en ressource for boligorganisationen. Det anbefales, at der i den forbindelse laves en tydelig aftale om ansvarsfordelingen mellem bofællesskabet og boligorganisationen, hvor det afklares, hvor meget af den daglige drift, der overlades til beboerne selv.

Forvaltningens kommentar: Der er tilføjet et afsnit om driften på side 12.

Med venlig hilsen

Pia Nielsen

direktør

Høringssvar fra beboergruppen for Sundbo, fsb's kommende seniorbofællesskab

Som helhed finder Sundbo, at vejledningen kan være til nytte for nye bofællesskabsgrupper.

Illustrationerne

De fleste illustrationer er hentet fra bofællesskaber uden for København og kan give læserne et falsk billede af, hvilke arkitektoniske herligheder som kan opnås i en almen bolig i København. F.eks. ville "Lange Eng" sikkert aldrig ville kunne realiseres i alment regi i København.

Forvaltningens kommentar: Årsagen til, at flere af vejledningens billeder ikke er fra København, er, at der kun findes få eksisterende almene bofællesskaber i hovedstaden. Forvaltningen deler ikke synspunktet om, at det ikke er muligt at bygge gode almene boliger af høj arkitektonisk kvalitet i København.

Side 12 afsnit 5

Vi foreslår en omformulering, så man nævner både overskud og underskud: *"For enlige og seniorer kan det at bo i bofællesskab både handle om glæden ved at dyrke sociale og kulturelle aktiviteter sammen med andre og et værn mod ensomhed."*

Forvaltningens kommentar: Der er tilføjet en ny sætning på side 12.

Side 12 afsnit 6

"Erfaringer fra seniorbofællesskaber peger desuden på, at det er gavnligt med en vis aldersspredning..."

Dette forhold bør understreges og fremhæves endnu mere. Vi er her ved seniorbofællesskabernes akilleshæl: at beboerne bliver gamle og skrøbelige på samme tid.

Forvaltningens kommentar: Aldersproblematikken er behandlet i bilag 5 til indstillingen om ny udlejningsaftale.

Side 18

Ved diagrammet står der *"Sundparkens visionsprogram"*. Det skal rettes til Sundbo's visionsprogram.

Forvaltningens kommentar: Rettelsen er indarbejdet i vejledningen.

Side 22. Hvordan udlejes almene bofællesskaber.

Vi mener, at det er vigtigt, at formuleringerne her ikke kommer til at lægge sig fast på, at interesselisten lukker ved skema A. Fra skema A og frem til byggeriet står færdigt, kan der gå ganske lang tid, og der kan i den tid ske en del frafald. Jævnfør side 10, hvor advokat Line Barfod taler om værdien af en fasttømret gruppe for at sikre liv og fællesskab.

Forvaltningens kommentar: Det er op til den enkelte boligorganisation at afgøre, hvornår interesselisten lukkes. Der indgår ikke bestemmelser om emnet i Udlejningsaftalen.

Side 26. Oversigt over eksisterende og kommende almene bofællesskaber i København.

Her står vi benævnt *"Seniorkollegiet Seniorbo"*, men vi har skiftet navn til 'Sundbo'. Vi har i øvrigt heller ikke lagt os fast på, om vi vil kalde os et seniorkollegie.

Forvaltningens kommentar: Rettelsen er indarbejdet i vejledningen.

Litteraturlisten.

Her savner vi det værdiprogram, vi har lavet sammen med FUTU: 'Værdiprogram

2019 - Fremtidens urbane seniorkollegie'.

Forvaltningens kommentar: Rettelsen er indarbejdet i vejledningen.

Høringssvar fra Boligkontoret Danmark

Vi har følgende bemærkninger/spørgsmål:

- Side 6 under 'private aktører': det er også muligt at indgå samarbejde med private aktører om blandede ejerformer, især hvis der er tale om større byggeenheder. Der findes knap så mange eksempler inden for bofællesskaber, men det er da en væsentlig mulighed, som formentlig kommer til at fylde mere i fremtiden. Især hvis de almene boligorganisationer skal kunne få et byggeri på en attraktiv grund til at hænge økonomisk sammen.

Forvaltningens kommentar: Det er nævnt i boksen på side 6, at boligorganisationer kan samarbejde med private – som f.eks. kan opføre de almene boliger på vegne af boligorganisationerne. Derudover er det tilføjet på side 4, at bofællesskaber også kan opføres som blandede ejerformer.

- Side 7 under 'idéfasen' og side 10: et bofællesskab behøver som nævnt ikke nødvendigvis starte med, at en gruppe borgere går sammen. Mini-bofællesskaberne i Kollektivhuset på Hans Knudsens Plads blev startet af boligselskabet, og beboerne blev først inddraget senere i processen. I Boligkontoret Danmark er vi i gang med opførelsen af seniorbofællesskaber flere steder, hvor beboerinddragelsen først initieres senere i processen. Vi arbejder ud fra nogle universelle værdier og ønsker. Der er nemlig også ulemper i den fremtidige indflytning, hvis bofællesskabet er 'for skræddersyet' til førstegangslejerne. Det er en vigtig del, som vi i Boligkontoret Danmark p.t. 'tester' i vores igangværende projekt med Almennet: <https://almennet.dk/projekter/almennet-udviklingsprojekter/fremtidens-seniorboformer-og-faellesskaber/>

Forvaltningens kommentar: Forvaltningen har præciseret på side 10, at der findes forskellige måder at initiere bofællesskaber på - både med en beboergruppe eller uden – og at der kan være fordele og ulemper ved begge.

- Side 8 under 'Almene boligtyper': ét af mini-bofællesskaberne i Kollektivhuset er kun på 2 boliger, så måske vejledningen bør ændres til, at i særlig tilfælde kan kommunen godkende ned til 2 boliger.

Forvaltningens kommentar: Kommunen kan jf. almenboligloven ikke tillade individuelle bofællesskaber på 2 boliger. Bofællesskabet i Kollektivhuset omfatter alle 17 boliger fordelt på klynger med 3 boliger og en klynge med 2 boliger.]

- Side 12 under 'Forskellige behov': netop aldersspredningen er en vigtig parameter i både opstarten af et seniorbofællesskab, men især senere ved genudlejning. Det er derfor fordelagtigt i starten at aftale både vedtægtsgrundlag (hvis bofællesskabet har selvstændige vedtægter) og udlejningsregler, som tager hensyn til, hvem der kan komme i betragtning ved genudlejning.

Forvaltningens kommentar: Aldersproblematikken er behandlet i bilag 5 til indstillingen om ny udlejningsaftale.

- Side 12 under 'Engagement og deltagelse': i Boligkontoret Danmark har alle vores nuværende bofællesskaber selvstændige ventelister, hvor der sker en forventningsafklaring, både før de skrives op til bofællesskabet, og igen før evt. indflytning netop med henblik på at reducere udfordringen med lavere engagement hos ny indflyttere. Samtidig er vi dog også – jf. førromtalte projekt sammen med Almenet ved at undersøge, hvordan vi kan skabe bofællesskaber, der appellerer til forskellige grader af samværsidealer og dermed engagement fra beboernes side af. Der skal nemlig også være plads til dem, der ikke er interesseret i et forpligtet fællesskab med eks. daglig/ugentlig fællesspisning, men som er mere tiltrukket af et mere uforpligtende fællesskab. Det tror vi på vil efterspørges i højere grad i fremtidens bofællesskaber, især seniorbofællesskaber.

Forvaltningens kommentar: Forvaltningen er klar over problemstillingen og har forsøgt at tydeliggøre det på side 12, at der findes varierende grader af deltagelse pga. forskellige ressourcer og engagement. Det må dog være op til boligorganisationen evt. sammen med beboergrupper at tage beslutning om bofællesskabers målgruppe og evt. forpligtelser.

- Side 14 under 'Fællesarealer': I andre kommuner arbejder Boligkontoret Danmark med et spændende byggekoncept 'Det runde fællesskab', hvor arkitekturen skaber rum for fællesskab på forskellige niveauer, både fællesarealer for hele bebyggelsen, for klynger, for naboer. Formålet er at bryde den traditionelle bofællesskabstilgang med individuelle boliger rundt om ét fælleshus eller ét større fællesareal, og i stedet appellere til beboernes forskellige behov og ønsker til både større og mindre fællesskaber.
- Side 22 under 'Udlejningsaftale med kommunen': Der bør i den kommunale anvisning til bofællesskaber foretages en vigtig forventningsafstemning med anviste lejere, på lige fod med de boligsøgende på bofællesskabets venteliste. Det kan være ødelæggende for bofællesskabet, hvis der anvises lejere, som ikke ønsker at tage del i bofællesskabet. Der må derfor forventes en administrativt tungere proces end ved almindelig udlejning af almene boliger – både for boligorganisationen og kommunen. Det bør også overvejes, om der bør indgås en særlig aftale med kommunen om helt at undgå anvisning til bofællesskabsboliger ved fx at tilbyde kommunen andre familieboliger.

Forvaltningens kommentar: Forvaltningen henviser til Udlejningsaftalen og opsamling på høringsvarene hertil, som forelægges TMU d. 27. maj 2019.

- Side 26 under '5 Mini-bofællesskaber i Kollektivhuset':
Punkt 2 ændres til: 17 boliger opført som mini-bofællesskaber på 10. og 11. etage, hvor boligerne i par af 2 og 3 deles om 1 fællesrum.

Forvaltningens kommentar: Rettelsen er indarbejdet i vejledningen.

Punkt 3 ændres til: Del af en afdeling i Boligselskabet DVB, København, administreret af Boligkontoret Danmark.

Forvaltningens kommentar: Rettelsen er indarbejdet i vejledningen.

- Bagside: I må gerne henvise til vores igangværende projekt sammen med Almenet: <https://almenet.dk/projekter/almenet-udviklingsprojekter/fremtidens-seniorboformer-og-faellesskaber/>

Forvaltningens kommentar: Henvisningen er tilføjet til vejledningen.

- Opdatering af folderen, hvor ofte og hvem er tovholder?

Forvaltningens kommentar: Forvaltningen har til hensigt løbende af opdatere og justere vejledningen ved behov. Tovholder er projektleder i Enhed for Almene Boliger Cecilie Brøndum Boesen.

Med venlig hilsen

Sidsel Vinding Dueholm

Chefkonsulent

Boligkontoret Danmark, Afdelingskontoret Allerød / Hillerød

Høringssvar fra boligorganisationen DOMEA

Først og fremmest: god ide og stor anerkendelse for at lave en publikation, der kan skabe overblik over almene bofællesskabsprojekter i Københavns Kommune

1. Målgruppe

I skriver på side 4 i introduktionen, at publikationen henvender sig til københavnere og boligorganisationer. Der vil være stor forskel på vidensbehov og vidensniveau til og for de to målgrupper. Risikoen er, at det bliver enten for svært tilgængeligt stof eller for 'indlysende/almen viden' – som eksempel kan nævnes længere nede på samme side, sætningen "Denne proces er delt op i en såkaldt Skema A-B-C-fase..." det er jo grundlaget for vores samarbejde med jer og højt læsning – og det og meget mere bør man vide før man indgår i samarbejde med jer. Det samme gælder side 7 – se nedenfor vedr. faserne

Forvaltningens kommentar: Forvaltningen anerkender denne udfordring, men har forsøgt at finde en balance, så vejledningen både kan anvendes af boligorganisationer og beboergrupper.

2. Hvem gør hvad:

Forslag: kunne man udvide ikonerne og opdele dem i en byggefase og en driftsfase. Det kunne have værdi at synliggøre hvilken rolle alle parter har/har ikke når først byggeriet er færdigbygget og

beboerne er flyttet ind: boligorganisationerne har jo her deres måske største opgave og til gengæld forsvinder de private aktører som dug for solen...næsten

Forvaltningens kommentar: Vejledningen har fokus på udvikling og etablering af almene bofællesskaber, men der er tilføjet en ekstra linje om drift på side 6 og et afsnit om driftsopgaven på side 10.

3. Faserne: Den kronologiske opsætning er god, men usynliggør samtidigt den myriade af variationsmuligheder virkeligheden frembringer: Sjældent vil et visionsprogram udarbejdes uden kobling til en konkret beliggenhed, skitseprojekt – ja måske men kan komme an på hvor sikkert det er at kommunen vil se positivt på projektet. Vi er med på at der skal bruges ressourcer, men vi har jo kun de samme penge, så vi søger at bruge dem klogt og rettidigt. I samme omgang står der i byggefasen, at B.O.erne udbyder projektet – med strategiske samarbejder og rammeaftaler kan dette blive sjældnere og sjældnere og i det hele kan man sige at den egentlige fase for en beboer jo starter i en fase 4, når de er flyttet ind!

Forvaltningens kommentar: Forvaltningen har præciseret på side 7, at tidslinjen illustrerer en typisk proces, når der er en beboergruppe involveret, men at der findes andre modeller, som både afhænger af boligorganisationernes og evt. kommende beboeres ressourcer.

4. arkitektoniske guidelines. Hvem er disse gode råd til? Kontekst, beboersammensætning og viden hos den enkelte boligorganisation/boligadministrationsselskab (KAB, Lejerbo, Bo Vita, Domea.dk mfl.) som kan være højt, gør forslagene svært anvendelige: er det et krav eller et godt råd?

Forvaltningens kommentar: De arkitektoniske retningslinjer er særligt henvendt til boligorganisationer/rådgivere, som tegner bofællesskaberne. Vejledningen rummer en række anbefalinger og gode råd. Det er dog ikke en udtømmende liste. Forvaltningens konkrete vilkår til alment nybyggeri fremgår ikke af vejledningen, men af Program for Nybyggeri på www.kk.dk/artikel/almene-boliger.

Og hvorfor skal fællesskabet åbne sig mod omgivelserne – hver gang? I København er der gade på gade med vellykket boligbebyggelse uden åbne stueetager. Skal København virkelig basere sig på at alle stueetager er levende og åbne, eller kunne det komme an på den konkrete kontekst? Kan man ikke forestille sig et seniorbofællesskab i Viborggade (Ø), Højdevej (S) eller Kongshøjsgade (V), som stille og roligt lægger sig ind i sammenhængen, bidrager med ressourcestærke beboere, men ikke som sådan a priori skal bidrage med vinduer ind til strikkeklubben? (side 20: Urbane bofællesskaber bør være udformet, så bofællesskaberne ikke lukker sig om sig selv, men åbner op ud mod byen..." Det betyder ikke, at vi ikke hjertens gade bidrager til stedet og omgivelserne, men det kan gøres på mange måder. Man kunne f.eks. påstå at forskerboligerne i Carlsberg bidrager til kontekst uanset livet i stueetagen.)

Forvaltningens kommentar: Forvaltningen henviser i vejledningen til Københavns Kommunes arkitekturpolitik, hvoraf det fremgår, at nye byggerier bør bidrage til at skabe en levende by – fx ved at have åbne stueetager. Forvaltningen tager dog altid udgangspunkt i det konkrete projekt og sted. Teksten på side 20 er tilpasset, så dette fremgår tydeligere.

5. Udlejningsproces er vigtig. For beboerne er det afgørende, at der er en form for påvirkningsmulighed af hvilke beboere der flytter ind, når en bolig bliver ledig. Det står lidt uklart?

Forvaltningens kommentar: Forvaltningen henviser til Udlejningsaftalen og opsamling på høringsvarene hertil, som forelægges TMU d. 27 maj 2019.

6. Boligorganisationerne vil alt efter beboergruppe, historik og kontekst og formåen søge at få skabt de bedst mulige vilkår for beboernes fremtidige fællesskab i bebyggelsen. Stor tak til at I ikke lægger bestemmelserne ned over formen for hvordan dette kan ske!
7. Vi er desværre ikke del af bofællesskaberne på Papirøen, dette bedes venligst slettet!

Forvaltningens kommentar: Rettelsen er indarbejdet i vejledningen.

Med venlig hilsen
Mette Mogensen
Projektudviklingschef, Byggeri, Domea

Høringssvar fra Den 3. Reule ved Beth Kofod og Karen Henriksen

Det er fint, at der endelig udarbejdes en vejledning, og som et første forsøg er den udmærket. Vi foreslår, at den gøres tidsbegrænset, så den kan justeres om et par år.

Forvaltningens kommentar: Forvaltningen har til hensigt løbende af opdatere og justere vejledningen.

Vi vil gerne bidrage til at kvalificere vejledningen, og vi håber, at det vil blive modtaget i en positiv ånd. Vi vil specielt sætte fokus på seniorbofællesskaber.

Hvem er målgruppen?

Det står ikke klart, hvem målgruppen for vejledningen er. Vi er ikke i tvivl om, at politikernes ønske var, at det skulle være en vejledning for borgere i København, der ønsker at flytte i et (senior)bofællesskab samtidig med, at den samler kommunens oplysninger om, hvordan man arbejder med dette emne i forvaltningen, hvorved den også kan blive en håndbog for andre aktører som f.eks. boligselskaber og arkitekter. Det er ud fra denne vinkel, at vi sender vore kommentarer.

Forvaltningens kommentar: Forvaltningen er bevidst om, at målgruppen for vejledningen er bred, særligt fordi der er så mange aktører involveret i almene byggerier, og fordi der er flere måder at initiere bofællesskaber på. Forvaltningen har forsøgt at finde en balance, så den både kan anvendes af både boligorganisationer og beboergrupper.

Begynd med begyndelsen!

Da kommunens bofællesskaber – måske med 1-2 undtagelser, som ligger langt tilbage - alle er dannet på borgerinitiativ, og da der i dette oplæg ikke er lagt op til, at det skal blive anderledes, så er der god grund til

at starte med begyndelsen og tage emnerne i den rækkefølge, der vil være logisk for borgerne, når de går i gang med et projekt.

Anvisningerne bør være meget mere konkrete, mht. hvordan man kommer i gang, f.eks. i form af eksempler fra kommende bogrupper i København – deres værdigrundlag, deres proces m.v. Bilag 1 er et udmærket forslag fra en vejledning fundet på nettet, som meget godt dækker de erfaringer, vi selv har med at hjælpe andre kommende bogrupper. Vi vil gerne tilbyde at bidrage med tekst om dette emne.

Forvaltningens kommentar: Forvaltningen takker for det fremsendte eksempel på en beboerrettet liste med 10 gode råd, men har valgt, at vejledningen skal være bredere og mere omfattende, så den også kan anvendes af boligorganisationer, som er bygherrer på almene bofællesskaber.

Forskellige former for fællesskab

Der er mange forskellige måder at skabe fællesskaber på. Der er ikke noget, der er mere rigtigt end andet. Det vigtige er, at de enkelte borgere tager stilling til, hvilken form, der vil passe bedst til deres 3. alder. Der mangler mere præcise definitioner af, hvilke former for seniorboliger/familieboliger med fællesskaber, der kan etableres:

- Seniorbofællesskaber – et overskueligt antal boliger – 20 til 35 - med egne fælles lokaler, og hvor der etableres et fælles, forpligtende værdigrundlag før indflytning. (Sambo og Midgård)
- Seniorboliger med fællesskabsmuligheder – 50 eller flere boliger med fælleslokaler. Intet fælles værdigrundlag, men der er mange muligheder for at engagere sig eller lade være. (Kameliahuset, Valby)
- Fællesskaber, hvor ældre i bebyggelsen tilbydes ledige lejligheder i stue eller 1. sal, så de kan blive i deres kvarter. Med egne lokaler eller omfattende tilgang til bebyggelsens fælles faciliteter (Degnegården på Bispebjerg).
- Tvillingebofællesskaber - 2 bofællesskaber med 20-35 boliger i hver, eget fælleslokale og køkken, men fælles værksteder o.l. Kan være forskellige ejerformer, 2 seniorbofællesskaber eller senior- og blandet bofællesskab
- Minibofællesskaber – 3-4 lejligheder med fællesrum. (Hans Knudsens Plads)

Forvaltningens kommentar: Der er tilføjet et afsnit om, at der er forskellige bofællesskabstyper på side 8.

Hvordan inddrages kommende beboere?

Inddragelse af kommende beboere i udvikling af et boligprojekt er også en udfordring for boligselskaber, arkitekter og forvaltning, og derfor er der al mulig god grund til at tage udgangspunkt i, hvordan man giver et projekt en rigtig god start. Det er et faktum, at i så godt som alle de ca. 300 seniorbofællesskaber i Danmark har de kommende beboere enten været initiativtagere eller været inddraget i forskellig grad i form af studiekredse om værdigrundlag og i samarbejde med arkitekterne.

Vejledningen henvender sig til ressourcestærke mennesker, der kan tage hånd om deres eget projekt. En del af disse vil have mulighed for at realisere deres drømme under andre former som ejer eller andel, ligesom der kan være tale om privat udlejning. Derfor kunne vejledningen også omfatte disse muligheder mere end i introduktionen.

Forvaltningens kommentar: Vejledningen henvender sig bredt til boligorganisationer og kommende beboere i almene bofællesskaber. Det er nævnt i indledningen, at bofællesskaber findes i flere ejerformer,

men Borgerrepræsentationen har besluttet, at forvaltningens vejledning skal være målrettet almene bofællesskaber.

De fysiske rammer og illustrationerne

Vægten i vejledningen ligger i høj grad på det arkitektoniske og på de fysiske rammer. Det varer et godt stykke tid, før man i forberedelsesarbejdet får brug for de oplysninger, og det bør afspejles i den rækkefølge stoffet præsenteres på.

Forvaltningens kommentar: Forvaltningen har forsøgt at finde en balance, hvor der både er fokus på det arkitektoniskfunktionelle og det processuelle ved at udvikle almene bofællesskaber. Forvaltningen mener desuden, at rækkefølgen afspejler den proces, som almene bofællesskaber typisk går igennem i Københavns Kommune. Den vil dog være afvigelser herfra, hvilket også understreges i vejledningen.

Vejledningen illustreres af en række eksempler på smukke og interessante bofællesskaber hovedsageligt uden for København med hovedvægt på ejer og andel.

- Tinggården - Herfølge – alment (3 illustrationer)
- Lang Eng Albertslund – ejerboliger (3 illustrationer)
- Seniorkollegiet, Sundby, København
- Fællesbyg Køge – ejerboliger
- Det almene bofællesskab Kollektivhuset – Østerbro – minibofællesskaber
- Rullestenen i Roskilde – ejerboliger
- Almenbolig+Grøndalsvænge – København. **Ikke bofællesskab**
- Jystrup Savværk – andelsboliger
- Creative Blocks i Hamborg: Familieboliger i bofællesskab. Ejerform?,
- Langgadehus – Valby – familieboliger. **Ikke bofællesskab.**

Man bør hente illustrationer i københavnske bofællesskaber: Bo90 (aldersblandet), Midgård, Sambo, Utterslevhuse (seniorbofællesskaber) og suppleret med Den 3. Revles og Urbanias spændende projekter. Det er vigtigt at vise, hvad der er reelt er mulighed for i København.

Forvaltningens kommentar: Forvaltningen har udvalgt fotos og illustrationer fra bofællesskaber, der afspejler den arkitektur, som kommunen gerne vil fremme og bruge som inspiration for kommende bofællesskaber. Forvaltningen har desuden efterspurgt, men ikke modtaget nogen fotos fra boligorganisationerne. Der er dog tilføjet et funktionsdiagram og principsnit fra Urbania, illustration fra Den 3. Revles skitseprojekt samt fra det kommende seniorbofællesskaber på Sundholmsvej.

Vi vedlægger Den 3. Revles projekt, idet vi mener, at det meget fint illustrerer, hvordan et by-bofællesskab kan se ud med fællesindgang m.v.

Forvaltningens kommentar: Der er indsat illustration fra Den 3. Revles skitseprojekt på side 19.

Byggerammen i København giver på grund af de høje grundpriser ikke plads for flot arkitektur eller særlige bæredygtige tiltag, og det er forkert at foregøgle københavnske borgere, at de kan få noget lignende i alment byggeri, som de økonomiske rammer er netop nu. Det vil give mere mening at hente illustrationer og cases fra københavnske bofællesskaber og kommende projekter og med stor vægt på det menneskelige

fællesskab. Det er netop ønsket om at være en del af et fællesskab, der får mennesker til at ønske optagelse i et seniorbofællesskab.

Forvaltningens kommentar: Vejledningen rummer flere fotos af almene projekter, som har fokus på at skabe rammer for fællesskab, herunder Almenbolig +, Tinggården, Kollektivhuset m.m.

Vedr. side 6 bør man måske overveje, hvor informerende det er at sætte informationerne op på den måde. Den er svært gennemskuelig. En almindelig tekst var måske mere på sin plads her.

Forvaltningens kommentar: Forvaltningen har netop lavet en figur for at gøre det mere overskueligt og mindre teksttungt at få overblik over de mange aktører, der er involverede i udviklingen af bofællesskaber.

Afsluttende almene bemærkninger

Folderen bør måske også vente, til der senere i foråret er vedtaget regler for anvisning af boliger, så de kan komme med i vejledningen. Disse regler er fundamentale for seniorbofællesskabernes formål – deres trivsel og aktiviteter. Her vil vi især pege på aldersproblemet. I de nye regler bør der være mulighed for at tage hensyn til aldersproblematikken. Nye indflyttere bør aldersmæssigt være med til at sikre, at aldersgennemsnittet holdes nede på et rimeligt niveau, så aktiviteterne ikke kommer til at dø hen pga. alder. Bliver det tilfælde, så forspildes denne mulighed for at sikre en sund og aktiv alderdom for beboerne.

Forvaltningens kommentar: Forvaltningen henviser til Udlejningsaftalen og opsamling på høringssvarene hertil, som forelægges TMU d. 27 maj, og som Den 3. revle også har afgivet høringssvar til.

Vejledningen retter sig kun til ressourcestærke mennesker. Det er for uambitiøst for en Kommune som København, som på dette punkt er sakket noget bagud i forhold til behovet. Seniorbofællesskaber og bofællesskaber bør være en mulighed for alle borgere i kommunen, og derfor bør kommunen tage teten. Vi foreslår:

1. Der laves en undersøgelse af behovet i København. Det er stort, det ved vi, men det kan blive en mere konkret rettesnor for kommende beslutninger.
2. Der afsættes grundkapital til f.eks. 100 boliger i seniorbofællesskaber på det enkelte budget de kommende 4 år.
3. Efter at boligselskaberne har budt ind på projekterne, afholder kommunen et offentligt møde om mulighederne for interesserede borgere, der efterfølgende kan ansøge om optagelse i en forberedende bogruppe. Gennem ansøgningsskemaet afsøges mulighederne for dannelse af profilbofællesskaber, hvor fællesskabet tilføres ekstra værdi pga. fælles interesse for kreative aktiviteter, musik, fællesspisning ol.
4. Boligselskaberne, der får tildelt grundkapital til et projekt, forpligter sig til at afsætte f.eks. 30 timer til en facilitator, som hjælper deres gruppe i gang med at etablere et fællesskab og et værdigrundlag.
5. Kommunen opretter en hjemmeside om seniorbofællesskaber, hvor borgerne kan blive skrevet op til en bolig, sådan som de f.eks. gør i Ballerup

Forvaltningens kommentar: Disse forslag vedrører ikke vejledningen, men forvaltningen har noteret dem til brug for det videre arbejde med at fremme almene bofællesskaber.

Bilag 1 til Den 3. revles høringssvar

Eksempel på en god vejledning – uden at den er udtømmende.

<https://www.bolius.dk/tredjealder/start-et-seniorbofaellesskab-10-gode-raad-til-foer-du-gaar-i-gang/>

Forvaltningens kommentar: Der er henvist til denne guide på sidste side om ”Mere info”. Ligeledes er der tilføjet en henvisning til en ny tværministeriel rapport og pjece, der har til formål at inspirere aktører og ældre til at involvere sig i at etablere flere seniorbof lleskaber.

Start et seniorbofællesskab – 10 gode råd til f r du g r i gang

Det er en stor beslutning at starte et nyt seniorbofællesskab op, men der er hjælp at hente.

1. Overvej først grundigt, om du har lyst til at flytte i seniorbofællesskab. Vil du fx gerne have et tæt fællesskab, hjælpe andre, bo tæt på andre og bruge tid på at debattere beslutninger, der vedrører fællesskabet, og kan du acceptere, at det er fællesskabet og ikke dig, der afg r beslutningerne?
2. Vil du flytte ind i et eksisterende bofællesskab eller være med til at starte et nyt? Vil du bo sammen med kun ældre eller i et bofællesskab med blandede aldersklasser, fx børnefamilier? Hvis du vil flytte ind i et allerede eksisterende bofællesskab, kan du undersøge, om der er ledige bofællesskaber i den kommune, du gerne vil bo i. Søg fx på [Bofællesskab.dk](http://Bofaellesskab.dk), der har en database over bofællesskaber i hele landet.
3. V r opmærksom på, at der kan gå flere år fra ideen om et nyt bofællesskab opstår, til byggeriet står klar til indflytning. Overvej først, hvem du vil flytte i bofællesskab med. Skal du kende alle eller nogle på forhånd, eller kan det være mennesker, du ikke har mødt f r? Tag en snak med dine venner og bekendte, h r kommunen, om de kender til planer om seniorbofællesskaber, eller vil hjælpe dig i gang med at søge andre med samme interesser, og/eller sæt opslag op eller h r lokalavisen, om de vil skrive en artikel – eller prøv at etablere en gruppe fx på Facebook. Se et eksempel på, hvad Brønshøj-Husum Lokaludvalg har gjort.
4. Arrangør fx en studiekreds eller m der, hvor interesserede kan snakke sammen om planerne. Diskutér bl.a., hvad fællesskabet skal indeholde, hvor meget fællesskab der skal være, hvad der er økonomisk muligt, hvor seniorbofællesskabet skal ligge – skal det fx være tæt på centrum og offentlig transport – hvilke kriterier der skal opfyldes for at få en bolig, og hvor mange boliger og hvilke regler der skal være.
5. Besøg andre bofællesskaber og hør om deres erfaringer, både gode og dårlige. Spørg, om I kan få en kopi af deres vedtægter og måske referater fra deres m der, som I kan bruge som udgangspunkt for jeres egne.
6. Find ud af, hvilken boligform I  nsker. Skal det fx være ejerbolig, almen lejebolig, støttet eller privat andelsbolig eller en kombination? Der kan være mulighed for at få støtte, både i forbindelse med etableringen og til boligstøtte, hvis kommunen og et alment boligselskab står for byggeriet. Der

kan også i visse tilfælde være mulighed for at få støtte til at opføre private andelsboliger for ældre.

7. Kontakt kommunen, hvis I vil bygge selv, og få den med i processen og til at hjælpe med at undersøge muligheder for den form for byggeri i kommunen. Kommunerne har mulighed for at beslutte, at et areal skal anvendes til ældrebyggeri eller ældrevenligt byggeri - fx i forbindelse med udarbejdelse af lokalplaner. Måske kan kommunen endda hjælpe med at anvise en attraktiv grund.
8. Konkretisér jeres ønsker til, hvad seniorbofællesskabet skal indeholde, og hvordan det skal se ud. Skal der være et fælleshus med plads til overnattende familiemedlemmer, og hvilke andre fælles ting skal der være? Pas på urealistiske, dyre ønsker som fx en swimmingpool. Tag dernæst en arkitekt med erfaring fra lignende byggerier med på råd. Arkitekten kan hjælpe jer med at konkretisere ønsker og tanker – og med skitser og modeller prioritere og tilpasse projektet, så det tilpasses de ønskede funktioner, at myndighedskrav opfyldes, og ikke mindst at projektet tilpasses og holder den økonomi, der er afsat.
9. Husk, at du formentlig skal blive længe i boligen. Så tag det med i overvejelserne, når I skal finde den rette størrelse på boligen, hvilke løsninger der vælges i forhold til størrelse på rummene, fx arbejdsplads og friplads i køkken og god plads i baderum, niveaufri indgange med store døre - også til terrasser – og i det hele taget at forholdene giver let og ubesværet adgang til at færdes ubesværet overalt i og omkring boligen, også hvis man skulle blive gangbesværet og få brug for at færdes med kørestol eller rollator.
10. Måske kan I finde en finansiel partner eller en bygherre, der er interesseret i at opføre byggeriet. Hvis I gerne vil være med til opbygge et fællesskab, som udlejes som almene lejeboliger, skal I kontakte kommunen og et af de almene boligselskaber for at undersøge mulighederne - så kan I muligvis via et byggeudvalg få god medbestemmelse på byggeriet. Vær opmærksom på, at der altid ligger mange undersøgelser og beslutninger, der involverer mange parter, og der derfor går temmelig lang tid, fra ideerne fødes, til byggeriet kan gå i gang.

Af: Journalist Kim Gregersen