

PÅ VEJ MOD FLERE OG BEDRE BOFÆLLESSKABER



Byggesten for bofællesskaber

Fællesskab

Bæredygtighed

Organisering

Kommunal

Jura/Økonomi

PÅ VEJ MOD FLERE OG BEDRE BOFÆLLESSKABER

Der er gang i bofællesskaber og økosamfund i Danmark. Flere vil gerne bo sammen, og det kræver flere fællesskaber. I Foreningen Bofællesskab.dk og Landsforeningen for Økosamfund opleves et stigende behov for assistance til nye projekter og en efterspørgsel efter erfaringer. Det behov søger vi at imødekomme med STARTPAKKEN.

Den samlede pakke består af forskellige komponenter, der hver især samler viden og erfaringer inden for områderne økonomi og jura, organisering, det sociale felt, dialog med kommunen samt bæredygtighed i anlæg, byggeri og drift. Det er de temaer, vi typisk modtager spørgsmål indenfor.

STARTPAKKEN henvender sig til både små og større bofællesskaber, og der er tænkt i såvel bofællesskaber, der primært handler om at bo sammen, som i mere forpligtende fællesskaber med en større grad af fælles visioner. Ikke alle anbefalinger eller opmærksomhedspunkter vil forekomme lige relevante for alle typer fællesskaber, men de fleste bør kunne finde noget anvendeligt i en eller flere af komponenterne. Materialet henvender sig til bofællesskaber under etablering, men kan også være relevant for etablerede fællesskaber. Fokus er 'selvgroede' grupper, som starter op på eget initiativ - men rådgivere og udviklere samt deres respektive beboergrupper kan også finde nyttig inspiration i materialet.

Denne folder er en introduktion til de webbaserede komponenter, der findes online på:

www.bofaellesskab.dk/vidensbanken/startpakkerne

Samme sted findes en uddybende og kontinuerligt voksende 'vidensbank', der indeholder en lang række eksempler og ressourcer indhentet fra eksisterende bofællesskaber og økosamfund.

Det skal bemærkes, at der ikke leveres en samlet 'opskrift', idet hvert bofællesskab har sin egen helt unikke proces. STARTPAKKEN stiller derfor mere spørgsmål og peger på opmærksomhedspunkter, end den leverer færdige svar.

Realdania har venligst bevilget midler til projektet, der er gennemført i et samarbejde mellem praktikere fra bofællesskaber og tilknyttede eksperter inden for hvert deres felt. Arbejdet er foregået i 2021-2022. Vi håber, at STARTPAKKEN vil være nyttig og kan bidrage til realisering af flere gode bofællesskaber og økosamfund.



Finansieret af



De bedste hilsner

Foreningen Bofællesskab.dk og Landsforeningen for Økosamfund

Rudy Madsen, Mette Aksglæde og Camilla Nielsen-Englyst (projektledere)
Mads Højlyng og Marie-Louise Arnfast (redaktører)

FÆLLESKAB



Fællesskabet

Fællesskab er i høj grad noget, der skal skabes - og genskabes løbende. Fælles arbejde, fællesspisning, fælles traditioner og ritualer er typiske fællesskabende aktiviteter, man som gruppe kan afprøve. Og der er ingen grund til at vente, til man er flyttet ind. Gode, klare ordninger gør det let at deltage og giver fællesskabet optimale betingelser for at udvikle sig.

De fysiske rum

Arkitektur og landskab påvirker vores adfærd og færden, så tænk i fællesskabende fysiske rum. Byg tilfældige møder ind i 'byplanen'. Skab steder at samles - ude som inde. Giv plads til leg og arbejde for både voksne og børn - men også til at trække sig lidt og være tæt på, uden at være med. Snak i det hele taget om forholdet mellem det private og de fælles rum. Vær skarpe på, hvad der forventes af hinanden, og hvad man må og ikke må blande sig i. Og når der alligevel opstår konflikter, så sørg for at have aftalt på forhånd, hvordan de håndteres. Konflikter kan også være fællesskabende, hvis de håndteres rigtigt. Og det kan være godt at øve sig i at konflikthåndtere, før man kommer i konflikt.

Børnene

At opfostre en landsby kræver sine børn! Find ud af, hvad fællesskabet drømmer om for børnene, og hvad børnene drømmer om for fællesskabet. Og afklar, hvordan børnene bedst opfostres i fællesskab. Vær indstillet på store forandringer i forventningerne i takt med, at både børn og forældre opdager, hvad det indebærer at være familie i et fællesskab.

EKSEMPEL 1:

I Den Selvforsynende Landsby på Sydfyn bruger beboerne udtrykket 'v'. Højgården er en 250 år gammel trelænget gård, der fungerer som fælleshus for bofællesskabet. I stuehuset er der fælleskøkken, spisekammer, stuer til fællesspisninger og fællesmøder, gæsteværelser, kontorer til beboere med selvstændig virksomhed samt et dueslag til alle beboeres post.

De gamle ladebygninger huser værksted og maskiner til bofællesskabets hobbylandbrug samt en gildesal, en byttebiks med genbrugstøj og ting og sager fra beboere og deres bekendte, fælles fryser og fødevarelager, vaskerum med to fælles vaskemaskiner samt 'genbrugsstation' til fælles affaldssortering af både husholdningsaffald og storskrald.

Der er dermed rigtig mange hverdagsfaciliteter, som beboere fra landsbyen går eller cykler den lille tur gennem bofællesskabets stisystemer for at klare på Højgården. 'Jeg røg i Højgårdsfælden' siger de, når turen tog lidt længere tid end planlagt, fordi de mødte en nabo eller flere og faldt i snak om verdenssituationen eller seneste nyt i bofællesskabet.

EKSEMPEL 2:

Optate latem acere serem nest etur aut quaperrovid que vita consequis etur recti quae nusda es es eatur?

Hendis quaepre ssinimu sandis alite reseque nobis dolore est pro et exeria saes as aut hicita culparu pturecea vendest fugitat quia nosti beribus dem audam rem rehendae. Ximenti officius conse voloribus mo cum fuga. Et elibusdae nem quodipid que volo magnimet exerum re everovidit dernat int aut expla volupti buscimi, od ulpa autat.

Gendit exernatent et modistis nim as eserfero occulla sitatio te voloreste sitas anim ipiendit as eum qui omni dolecto occum quide velit vendunduci unt dolum, necturibus ma doloriscias sedis equam, es evenimu sdamus maximumdanda con nis venis exped quatur min re sintio optio quia ditat.

Ferisquost aut qui quodigene pos is ipicium consedit, si coreribus.

Evel is venduci de ant ducit exersperci restiissi dolestio minim nonecteni am doluptatur as ma eium volupti a voluptatur solupta sim dolupt



BÆRE DYGTIG HED



Bæredygtighed bør indbygges fra starten

Bæredygtighed bør indbygges fra starten - i bogstavelig forstand. De allervigtigste miljømæssige beslutninger tages før første spadestik. Hensyn til materialers miljøpåvirkning og livscyklus, optimal udnyttelse af kvadratmeter, orientering i forhold til sol og vind, egen håndtering af regn- og spildevand samt effektiv forsyning med el, vand og varme giver alt sammen en kæmpe gevinst på den grønne bundlinje.

Bæredygtigt byggeri

Effekten af bæredygtigt byggeri mærkes også direkte af beboerne (og af dem, der producerer byggematerialerne og skal bygge med dem). Godt indeklima er godt for livskvaliteten og folkesundheden i fællesskabet. Og åndbare, organiske materialer føles skønne at leve i. Endelig er nyt byggeri en mulighed for at udvise omtanke for øget biodiversitet.

Biodiversitet

Planlæg udearealerne, så der er føde og levesteder til insekter og alle andre dyr, der lever fint sammen med mennesker, så længe vi ikke fylder det hele. Også her er der livsglæde at hente for beboerne.

Bæredygtige fællesløsninger

Lidt længere fremme i processen er ting som storindkøb, produktion af egne fødevarer, affaldssortering og genbrugsordning samt deling af alt fra værktøj til legetøj noget af det, der kan gøre det lang mere bæredygtigt - og meget sjovere - at bo sammen end hver for sig.

Eksempel 1:

I bofællesskabet Kløverbakken i Odder har man fra starten haft fokus på bæredygtighed som en grundværdi, hvor det miljømæssige, det sociale og det økonomiske er ligeværdige elementer.

Der er udviklet en model for, hvordan beslutninger træffes i fællesskabet, som kaldes "det bæredygtige beslutningskompass". Det anvendes i forbindelse med valg, der er knyttet til planlægning, dialog med kommunen, design og opførelse.

I hverdagen anvender arbejdsgrupperne kompasset til at sikre bofællesskabets grundværdi om bæredygtighed.

Eksempel 2:

Xeruntis aut asiti consequiam, odia noneceatur sundaec et, solorem voluptature aut quaecuptae estianto con cus pelende rovitatem il es eturiberume solles incitatem niet aut vernatio inti se simaion eaque porent fugiae nist labo. Musdae sim qui del is ea dia si consed erferfero ex esequae es et quam es explab ipic to eliquatur? Resciendiam enecearum eatus dolor sum quibea sundaec eatatum quiaspel int optat et quunt. Runt es magnam voluptaest am ipsus esequi dolorrum que recerchil imi, ius natur, sundaeriores evelignis eum, quam consequae provide rferiberibus at porporecest, sitecti resti dolum se milic to optius ulloribus aut ut eaque voleni quae con rem quae nusa qui diae. Et as simus pra il int.



ORGA NISE RING



Organisering

Gør organisering til jeres stærke side og opnå tydelighed i aftaler og om jeres fællesskabs særlige karakter. Vær konkrete i visionen og profilen: Hvad vil I helt præcist sammen?

Projektbeskrivelse

Lav en detaljeret projektbeskrivelse og tidsplan - til hinanden og til jeres samarbejdspartnere i kommunen, banken, hos entreprenøren m.fl. Find de rette nye beboere, tag godt imod dem, og gør det klart, hvordan de evt. kommer ud igen.

Beslutningsformer

Vælg beslutningsformer, der matcher jeres værdier, og træn dem bevidst, så I får opløftende og effektive møder, der højner moralen og engagementet. Udvikl dem hen ad vejen i takt med, at I vokser og lærer. Lav stærke systemer til kommunikation og dokumentation, så deltagelse bliver let og transparensen høj. Evaluér og justér!

Organisering

Husk, at meget formaliseret organisering kan virke fremmedgørende og unødvendigt bureaukratisk. Men når fællesskabet skal stå sin prøve, er det essentielt med klare aftaler og systemer. Man kan lige så godt gå i gang fra starten. Det er under alle omstændigheder noget, en gruppe skal lære sammen. Hvis initiativgruppen er enige om visionen og planen og har etableret en sund kultur og struktur omkring møder, referater og ansvarsområder, bliver det mere attraktivt og enkelt for nye at melde sig ind og bidrage fra starten. Stærk organisering er med andre ord en superkraft i et fællesskab.

Eksempel 1:

I Karise Permatopia er der forskellige niveauer af beslutningsfora:

- Teams (3-15 personer)
- Område (repræsentanter fra 3-10 teams)
- Hovedkreds (repræsentanter fra alle områder plus bestyrelsen).

Hovedkredsen har ansvar for hele fællesskabets koordinering og de principielle beslutninger. Bestyrelsen vælges på en generalforsamling og har ansvar for fællesskabets økonomiske og juridiske forpligtelser i forhold til det omgivende samfund. Strukturen er således en blanding af traditionelt foreningsdemokrati og sociokratiske organisering.

Alle møder er åbne for alle beboere. Der er dagsordener og referater fra alle større møder, så alle kan følge med i, hvad der drøftes og besluttet. Til større beslutninger samt punkter i de store fora er der krav om forudgående dialogmøder, involvering af berørte grupper og beskrivne konsekvenser af en beslutning. Større møder faciliteres af faste facilitatorer.

Eksempel 2:

På friland arbejder med en model inspireret af Alternativet. Bestyrelsens arbejde er opdelt i 8 røde grupper med 3-6 medlemmer. Hver rød gruppe varetager opgaver som tidligere lå under bestyrelsens ansvar. Der er således mindre arbejdsopres men flere personer involveret. En repræsentant fra hver rød gruppe er i de såkaldte "blå kasketter" som tager sig af opgaver der falder imellem de røde grupper.

Gruppernes ansvarsområder er:

- Økonomi
- Samtaler med nye beboere
- Salg
- Kommunikation
- Generalforsamling
- Fællesarealer
- Koordination og møder
- Fælleshus

Under de røde grupper ligger en række grønne grupper som er mere uformelle og med mindre ansvar.



KOM MU NAL



Vigtige medspillere

Kommunen - både medborgere, politikere og forvaltning - er vigtige medspillere i opstarten af nye bofællesskaber. Skab derfor god kontakt tidligt i processen.

Vær proaktive

Vær proaktive med at skabe gode historier om projektet. Få allierede med på sagen. Når der er god forbindelse på alle niveauer, er det lettere at få lavet lokalplanen (om), få tilladelse til at eksperimentere og måske opnå økonomisk støtte til forsyningsanlæg eller almene boliger i fællesskabet. Kommunen kan også være en hjælp, når den rigtige grund skal findes. Eller den har måske en eksisterende bebyggelse, der bare venter på at blive transformeret til et bofællesskab.

Hav styr på regler og sprogbrug

I kontakten til myndighederne kan det betale sig at have styr på regler og sprogbrug. Velforberejdet materiale gør det langt nemmere at blive taget alvorligt. Kend kommune- og lokalplanen og de lokale regler for forsyningsanlæg mm. Studer kommunens ambitioner for bæredygtighed og klimamål. Vis, hvordan bofællesskabet kan bidrage til at opfylde disse. Eller udfordr planerne, hvis kommunen har glemt at tage højde for et projekt som jeres. Brug eventuelt andre lignende projekter til at vise, at der er præcedens og gode eksempler og resultater - tilbyd eventuelt byrådet at komme med på ekskursion.

Hent gerne ekspertise

Hent gerne ekspertise ind, som kender spillets regler. Det kan være folk fra etablerede bofællesskaber, som har været igennem møllen, eller professionelle inden for planlægning, byggeri og forsyning. Der er mange faldgruber, men ofte også mange smutveje, man som ny ikke kender til.

EKSEMPEL:

Flere kommuner gør noget særligt for at tiltrække bofællesskaber. Historisk har Roskilde Kommune haft en tradition for bofællesskaber siden slutningen af 1970'erne. Disse bofællesskaber har været med til at vise værdien af denne boform for kommunen og borgerne, hvilket har ledt til, at kommunen aktivt siden slut-90'erne har arbejdet for at understøtte nye bofællesskaber.

Hvis man spørger Roskilde Kommune, handler det om at prioritere bofællesskaber både politisk og administrativt. Derfor har man oprettet et sekretariat for bofællesskaber.

Det er vigtigt, at der er nogen, som 'har den' og tager ansvar for at arbejde aktivt med området. Samtidig er det vigtigt, at bofællesskaber tænkes ind i nye udviklingsmuligheder, så bofællesskaber bliver understøttet og muliggjort gennem planlægning.

Kommunen er opmærksom på muligheden for at give anderledes vilkår ved salg af storparceller, der gør det muligt for en gruppe af private at deltage i processen omkring køb og udvikling. Bofællesskabssekretariatet er nedsat bl.a. for at gøre det mere overskueligt for borgerne at få viden om, hvad det kræver at etablere et bofællesskab, hvad man bør overveje, inden man kaster sig ud i projektet, og hvilken proces, det at etablere et bofællesskab indebærer. Det handler rigtig meget om at sikre den nødvendige information - som borgmesteren i Roskilde (der selv bor i bofællesskab), ofte udtaler. Alt det om jura og økonomi er end planlagt, fordi de mødte en nabo eller flere og faldt i snak om verdenssituationen eller seneste nyt i bofællesskabet.



JURA/ ØKO NOMI



Bliv selvlærte

Bliv selvlærte indenfor økonomi og jura - så bliver samarbejdet med eksperterne i banken, kreditforeningen og hos advokaterne noget stærkere. Vælg først og fremmest den juridiske konstruktion, der passer bedst til projektet. Find inspiration hos andre fællesskaber, som kan berette om fordele og ulemper ved deres modeller (men husk, at regler kan ændre sig). Tænk jer ekstra grundigt om - og søg rådgivning - hvis der er ønske om blandede ejerformer.

Spar penge op

Begynd at spare penge op med det samme. Indmeldelsesgebyr og kontingent garanterer engagementet og giver økonomi til rådgivning, studieture og gebyrer. Finansiering er også lettere at opnå, hvis man selv har skudt penge ind.

Få styr på markedet

Hvad koster lån? Hvem vil låne ud, hvor meget og på hvilke betingelser? Hvad koster boliger i lokalområdet? Rådfør jer med eksperter, så I ikke overser vigtige detaljer.

Lav budgetter

Vær sikre på, at alle ved, hvad de går ind til, og hvad der forventes økonomisk. Lav stærke og gennemtænkte budgetter, der også tager højde for driften, så der dannes et realistisk billede af, hvad det kommer til at koste at bo sammen (og det bliver ofte dyrere end budgetteret).

Skab klare aftaler

Skab klare aftaler om fordeling af fællesudgifter og om prissættelse af boligerne.

Alle løsninger har fordele og ulemper, så det bedste er at træffe oplyste valg på baggrund af vision og værdier.

Eksempel:

I Hallingelille ved Ringsted har bofællesskabet en sund økonomi.

Der betales kontingent per parcel (24 parceller), så alle parceller deles om at betale til fx vedligeholdelse af vejene for at beskytte den investering, man som husejer har foretaget.

Men der betales også per hoved - for det er menneskene, der bruger fælleshuset, saunaen og fodboldbanen. Det opkræves derfor godt 700 kr. i kvartalet per person. Men så er alt også inkluderet, lige fra fællesgaven til den runde fødselsdag, grøntsagerne på marken og fastelavnsskollen til den traditionsrige fastelavnssfest. Der er kun brugerbetaling på den fælles vaskemaskine.

Foreningens sunde økonomi gør, at fx hestegruppen gennem foreningen kunne optage et lån til etablering af et godt anlæg, hvor lånet blev tilbagebetalt til foreningen over en år-række. Det skaber muligheder at have en god økonomi.

I Hallingelille har man også valgt, at et oldekolle var så vigtigt, at det blev etableret på en dobbeltgrund for én grund pris. Den slags prioriteringer kan man beslutte sammen.

Børnene har også deres helt eget budget, som de selv råder over. Så lærer man gennem erfaring at træffe økonomiske beslutninger.



Denne indflyvning har til hensigt at give lyst til at dykke ned i Startpakken, på

www.bofaellesskab.dk/vidensbanken/startpakkerne

Her vil man kunne finde mere udførlige forklaringer på de mange opmærksomhedspunkter, en række gode spørgsmål og illustrerende eksempler.

Tak for interessen for at skabe flere og bedre bofællesskaber.

December 2023



Finansieret af

