

Seniorbofællesskabet

HAVTORN

Naturen som omdrejningspunkt
for hverdagsfællesskaber



Udgivet af

Realdania

Realdania
By & Byg



Seniorbofællesskabet

HAVTORN

Naturen som omdrejningspunkt
for hverdagsfællesskaber

Udgivet af



Realdania
By & Byg



Forord

Kan udviklingen af seniorbofællesskaber bidrage til at skabe hverdagsfællesskaber, øge livskvaliteten og bekæmpe ensomheden blandt seniorer? Dét er det centrale spørgsmål, som seniorbofællesskabet Havtorn i Ringkøbings nye naturbydel er med til at svare på.

Ønsket om at indgå i et fællesskab er højt blandt landets seniorer, og erfaringerne viser, at når seniorer bor sammen med andre, så øges livskvaliteten, og fællesskabsfølelsen bliver styrket. Undersøgelser viser desuden, at en tredjedel af alle seniorer i dag efterspørger muligheden for at bo i et seniorbofællesskab, men der er ikke nok boliger, og ventelisterne er lange.

Tidligere blev mange boende i den samme bolig hele livet, men i dag flytter seniorerne gerne flere gange, så boligen passer til deres behov og livssituation. Seniorbofællesskaber er derfor ikke at forveksle med ældreboliger, men et bud på en attraktiv boform for aktive singler og par over 50 år, uden hjemmeboende børn, men med ønske om at bo lidt mindre og dele lidt mere i deres hverdag.

Målet med det nybyggede seniorbofællesskab Havtorn er således at afprøve nye løsninger og skabe nye attraktive rammer, der kan inspirere beboerne til samvær og fællesskab i dagligdagen og ikke blot til lejlighedsvis "festfællesskaber". Håbet er, at der på den måde kan skabes en sjovere og lettere hverdag med øget livskvalitet blandt seniorer i "den nye tredje alder".

Grundlæggende vender seniorbofællesskabet Havtorn op og ned på det klassiske bofællesskab med private etplansboliger omkring et fælleshus i midten. I stedet er der opført tre bygninger i 2-3 etager, hvor 14 mindre, private lejligheder er blandet med en række fællesfaciliteter, bl.a. et fælleshus i tre etager med 10 m til kip, et kæmpe drivhus, et værksted og et gæsteværelse. På den måde opstår der mange små, uformelle møder i hverdagen, når beboerne bevæger sig rundt.

Mellem og omkring de tre bygninger er naturen inddraget som omdrejningspunkt for et aktivt udeliv og fællesskaber.

I Naturbydelen i Ringkøbing har naturen fået lov at udvikle sig, før byggeriet af de første huse gik i gang, og området fungerer i dag som en stor, fælles have. Alle beboere - både i seniorbofællesskabet og i resten af bydelen - har private terrasser/altaner, men i stedet for at passe hver sin lille have kan de alle bruge det store naturområde med skov, enge, søer, bærhaver og frugtlunde som et mødested til samvær og aktiviteter på kryds og tværs af naboskaber og generationer.

Havtorn er opført indenfor et normalt anlægsbudget, hvilket gør det muligt for private entreprenører og boligorganisationer andre steder i landet at realisere lignende byggerier. Anlægsbudgettet betyder samtidig, at de fleste af boligene i Havtorn er til at betale med en almindelig folkepension.

Seniorbofællesskabet Havtorn er ét af i alt 11 seniorbofællesskaber, som Foreningen Realdania udvikler rundt omkring i landet som en del af initiativet "Rum og fællesskaber for ældre". Målet med dette initiativ er netop at afprøve nye løsninger og nye tilgange til bofællesskaber og ad den vej bidrage til at bekæmpe ensomheden blandt landets seniorer og imødekomme den stigende efterspørgsel på seniorbofællesskaber. De 10 øvrige seniorbofællesskaber udvikles i samarbejde med pensionskasser og almene boligorganisationer.

Seniorbofællesskabet Havtorn er et eksempelbyggeri, opført af Realdania By & Byg som en del af arbejdet med eksperimenterende nybyggeri.

I denne publikation formidles bygherreerfaringerne fra start til slut: fra visionen blev formuleret, over konkurrenceprocessen, til selve byggeriet, etableringen af foreningen og udlejningen af boligene. Publikationen er målrettet private udviklere og boligforeninger, som ønsker at udvikle seniorbofællesskaber.

Realdania By & Byg
August 2021

Indhold

Forord	
Visionen	8
1. Byggeriet	10
"Seniorbofællesskabet som skalerbart eksperiment"	12
"Bygherren ville se noget nyt"	20
2. Placeringen	22
"I sommerhus hele året"	24
"Vinden har haft stor betydning for placeringen"	33
3. Foreningen	34
"Havtorn blander de bedste ingredienser fra lejeboligen og andelen"	37
"Juraen må ikke spænde ben"	42
4. Udlejningen	44
"Man oplever noget vokse, når man forpligter sig på fællesskabet"	46
"Beliggenheden er helt fantastisk"	52
Fakta om seniorbofællesskabet Havtorn	55
Om Realdanias initiativ "Rum og fællesskaber for ældre"	59
Fakta om seniorbofællesskaber	56
Om Realdania By & Byg	60
Kolofon	61



Visionen

”Rammerne for seniorboligen skal sprænges. Fællesskab og natur er centrale byggesten for en nytænkende inspirerende boligform – et eksempelprojekt for en ny slags seniorbofællesskab, der gør op med ensomheden og den traditionelle typologi, og derigennem skaber gode hjem til den nye tredje alder”.

Sådan er visionen for udviklingen af et eksperimenterende seniorbofællesskab i Naturbydelen i Ringkøbing formuleret i værdiprogrammet for den indbudte totalentreprisekonkurrence, som Realdania By & Byg satte i gang i 2018.

I Danmark findes der i dag rundt regnet 265 seniorbofællesskaber. Ofte er de opført som tæt-lave bebyggelser, bestående af klyngehuse med et centralt beliggende fælleshus, hvor man samles til forskellige fælles aktiviteter. Det kan være en ugentlig dag med fællesspisning, yoga eller værkstedsaktiviteter. Populært sagt indbyder denne indretning til lejlighedsvis ”festfællesskaber”.

Visionen for udviklingen af seniorbofællesskabet ”Havtorn” var at bygge videre på disse kvaliteter, men også at udvikle rammerne for et mere hverdagsbaseret fællesskab med flere uformelle møder og større vægt på livet mellem boligerne.

Visionen blev formuleret fordi efterspørgslen på seniorbofællesskaber er så stor, at markedet ikke kan følge med. Det viser omfattende data udarbejdet af SFI for Realdania i 2016. Undersøgelserne viser også, at seniorer, der bor sammen med andre, oplever en højere livskvalitet i hverdagen.

Placering

Fra starten havde Realdania By & Byg besluttet, at det eksperimenterende seniorbofællesskab skulle opføres uden for de større byområder, hvor udbuddet af seniorbofællesskaber er lavest, men hvor interessen og behovet for seniorbofællesskaber er det samme.

Valget faldt på Naturbydelen i Ringkøbing, der udvikles lige ud til Ringkøbing Fjord i den sydøstlige del af byen. Her er

byudviklingen startet ved at omdanne et tidligere landbrugsareal til et naturområde med enge, skov og vådområde, som tæt-lave bebyggelser i 2-3 plan nu bliver opført midt i. I Naturbydelen har ingen private haver. Til gengæld fungerer

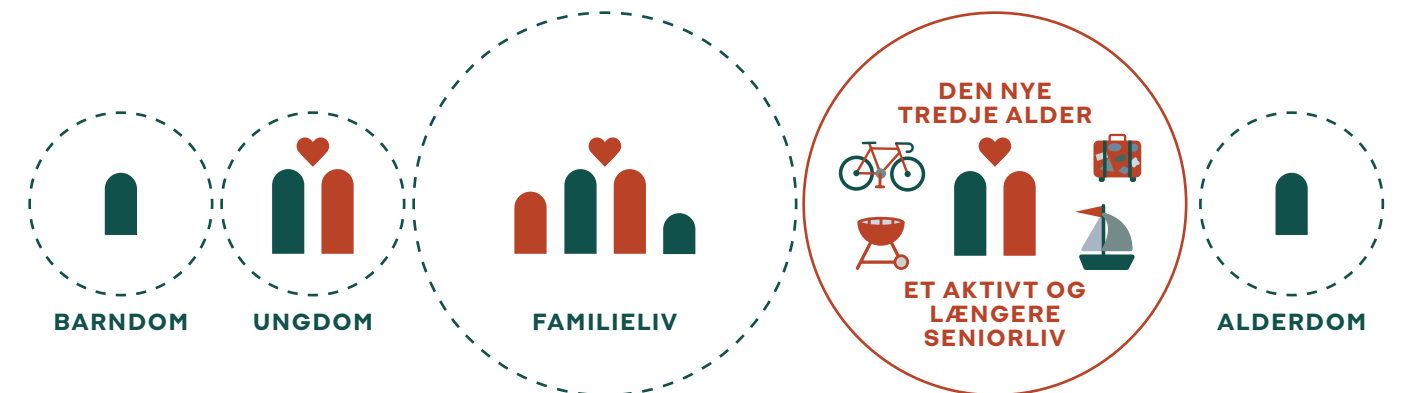
Totalentreprisekonkurrence

For at få konkrete bud på udformningen af fremtidens seniorbofællesskab, indbød Realdania By & Byg i 2018 - på baggrund af en prækvalifikation med 27 deltagere – fire teams til en totalentreprisekonkurrence, som havde tre trin:

1. Forestil jer det
2. Tegn det
3. Byg det

Alle fire teams var med i trin 1, mens to hold gik videre til trin 2. I trin 2 blev der udpeget et vinderprojekt, som efterfølgende blev realiseret.

Den nye tredje alder



naturen som én stor, fælles have, som man træder direkte ud i fra sin hoveddør.

Denne unikke tilgang var ideel som udgangspunkt for at udfordre de klassiske bofællesskabers indretning og tænke naturen ind som et aktiv, der kan skabe grobund for fællesskab og et aktivt liv i hverdagen.

Skalering

Netop naturen og nærheden til vandet er kvaliteter, som findes mange andre steder i landet uden for de større byer. Hensigten med at opføre et nyskabende seniorbofællesskab i Naturbydelen i Ringkøbing er derfor at skubbe til udviklingen af markedet ved at vise, at det er muligt at bygge seniorbofællesskaber i lignende områder over hele landet.

Herudover har det været en grundlæggende parameter, at seniorbofællesskabet skulle være tilgængeligt og åbent for mennesker med forskellige ressourcer – økonomisk som menneskeligt.

Samtidig var det helt afgørende, at seniorbofællesskabet skulle kunne bygges indenfor en normal anlægsøkonomi [15.800 kr./m² ex. moms], for netop at sikre maksimal skalerbarhed og realiserbarhed overfor markedet.

Planløsningen

En central del af visionen for projektet har været at gentænke relationen mellem fællesarealer og den private bolig, så der skabes et hverdagsbaseret fællesskab, hvor de fleksible rammer understøtter, at beboerne føler sig hjemme, som fx ved fællesspisning, eller når man mødes i vaskeriet.

Ambitionen er at vise, hvor arkitekturen kan være med til at skabe og understøtte mellemmenneskelige møder – både de planlagte og spontane møder i hverdagen.

Selvom der er lagt stor vægt på udformningen af de fælles arealer i projektet, har det også være vigtigt at skabe moderne private boliger, der måske nok er mindre end man er vant til, men som samtidig opfylder beboernes behov, så den enkelte kan trække sig tilbage, holde pauser og samle sig om sig selv.

Vinderen

Vinderen af den indbudte totalentreprise konkurrence blev et hold bestående af:

AART architects

Tækker rådg. ing.

Gustin Landskab

Gemeinschaft (antropolog)

Jens Jensen (entreprenør)



1

Byggeriet

"Seniorbofællesskabet som skalerbart eksperiment"

Som bygherre har Realdania By & Byg balanceret mellem fællesskab og privatliv, bæredygtig arkitektur, en realistisk byggeøkonomi og nærhed til både natur og byliv i seniorbofællesskabet Havtorn, der er opført i Naturbydelen i Ringkøbing.



Kan man lokke fysisk aktive danskere over 50 år væk fra parcelhuset og de store byer med et seniorbofællesskab, der tilbyder moderne og bæredygtig arkitektur, fællesskab tæt på naturen og en rimelig husleje? Og kan man gentænke seniorbofællesskabet som koncept, uden at anlægsbudgettet eksploderer?

Sådan lød udfordringen, som Realdania By & Byg har forsøgt at løse med et nyt seniorbofællesskab i Naturbydelen i Ringkøbing.

"Vi har skabt et mindre seniorbofællesskab som et skalerbart koncept, der kan overføres til andre provinsbyer. Det ville vi gerne prøve af for at se, hvad der egentlig skal til for at tiltrække beboere. Alle analyser peger på, at der er stor interesse for at bo i seniorbofællesskaber, men endnu ikke så mange konkrete erfaringer med at opføre seniorbofællesskaber uden for de større byer," siger adm. dir. i Realdania By & Byg, Peter Cederfeld.

Stor efterspørgsel - lille udbud

Seniorbofællesskaber er i høj kurs, og efterspørgslen bliver kun større. Befolkningen bliver ældre - i 2040 ventes hver fjerde dansker at være over 65 år - og alene de næste fem år overvejer 80.000 danskere at flytte i seniorbofællesskab, viser undersøgelser gennemført for Realdania i 2016. Men udbuddet halter langt bagefter, da der i dag kun findes omkring 7.000 boliger i seniorbofællesskaber på landsplan - de fleste af dem i eller tæt på de store byer.

En af de store drivkræfter bag efterspørgslen er frygten for at blive gammel uden venner eller nære relationer omkring sig. Ensomhed påvirker i dag flere end 100.000 ældre og rammer særligt hårdt ældre med dårlig økonomi, hvoraf 39% føler sig ensomme.

"Mange seniorer er bange for at ende i ensomhed. Derfor ser vi, at nogle mennesker ret tidligt tænker på at flytte ind et sted, hvor man er en del af et fællesskab. Det kan være allerede, når folk er i 50'erne, og børnene måske er flyttet langt væk hjemmefra," siger Peter Cederfeld.

Realistisk byggeøkonomi

Realdanias svar på udfordringen er at bygge seniorbofællesskaber, hvor beboerne bor lidt mindre, end de er vant til, og deler mere med hinanden i hverdagen. Seniorbofællesskabet i Naturbydelen i Ringkøbing består af 14 boliger på 50-120 m² og er et konkret bud på fremtidens seniorbofællesskab uden for de store byer med naturen som omdrejningspunkt for aktive seniorer over 50 år. Boligerne stod klar til indflytning 1. oktober 2020 og har udsigt til fjorden og direkte adgang til bl.a.

søer, stisystem, skov, blomsterenge og bærhaver. Der hører ikke private haver til boligerne, men beboerne har adgang til flere fælles faciliteter, f.eks. værksted, fællesrum og bibliotek. Ringkøbings historiske bymidte ligger 10 minutter derfra.

Realdania By & Byg har fra begyndelsen fokuseret på at holde byggeøkonomien i stramme tøjler for at gøre projektet realistisk at føre ud i livet og for at undgå for høje huslejer. Seniorbofællesskabet er et udviklingsprojekt, men prisen måtte ikke afskrække potentielle investorer og bygherrer, som i fremtiden vil bygge lignende seniorbofællesskaber i større skala andre steder i landet.

"Det var afgørende for os at have et fast anlægsbudget, som modsvarer branchenormalen, fordi det er en vigtig parameter, når vi skal ud at skalere konceptet op. Derfor blev en totalentreprise svaret," siger Jørgen Søndermark, projektleder i Realdania By & Byg.

Tæt partnerskab

Selvom valget af kontraktmodel endte med en totalentreprise, har Realdania By & Byg pga. byggeprojektets eksperimentelle karakter villet gøre op med den lukkede proces, der normalt præger totalentreprisen. I stedet ville bygherren være helt tæt på alt fra overvejelser om arkitektur til valg af materialer og videre til byggeprocessen.

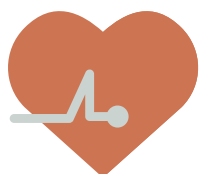
1/4

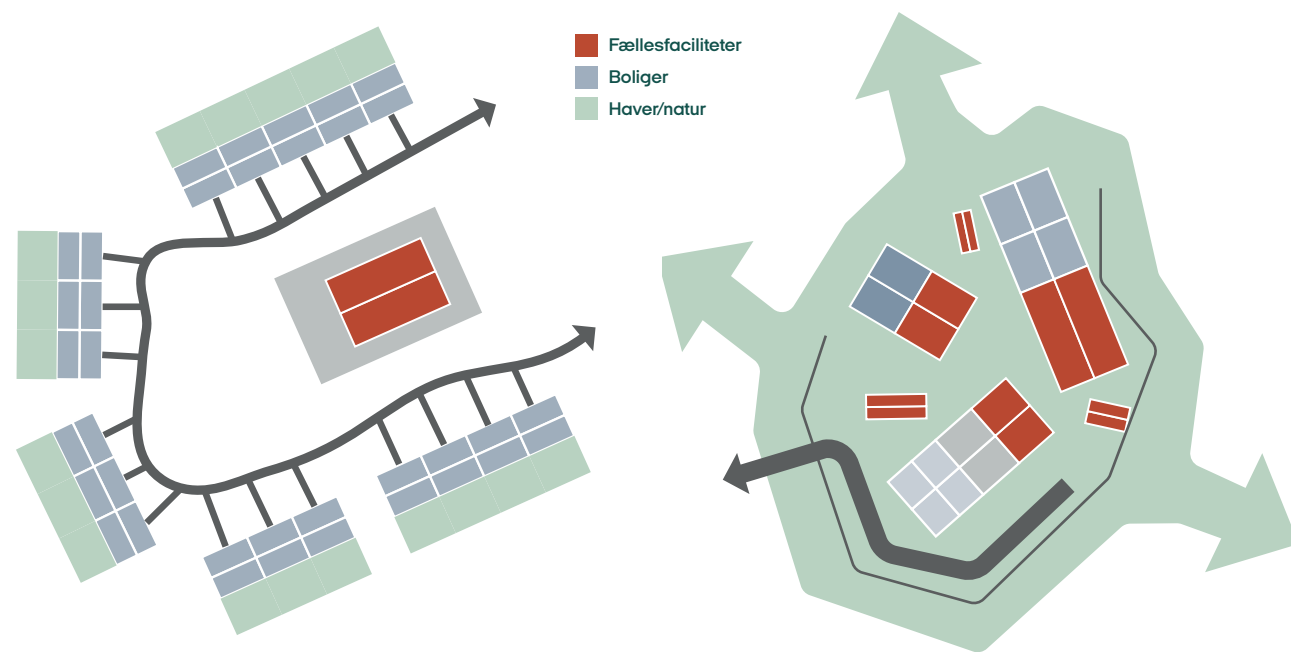
af alle danskere er i 2040 over 65

Ensomhed rammer særligt de økonomisk svage seniorer. Blandt ældre med dårlig økonomi er 40% ensomme, mens kun 9% med god økonomi er ensomme.



Ensomhed kan øge risikoen for blandt andet forhøjet blodtryk, søvnforstyrrelser og depression.





"Festfællesskabet": Det klassiske seniorbofællesskab består typisk af etplansboliger med egne haver, som ligger i en cirkel omkring et fælleshus i midten. Den form for bebyggelse inviterer typisk til lejlighedsvis fællesskaber som fællesspisning.

"Vores kriterie var, at vi ville have en direkte dialog med rådgiverne, så der har i høj grad været tale om et partnerskab, hvor vi selv har været aktive medspillere. Det har været vigtigt for at kunne styre processen frem mod det overordnede mål om at skabe de bedst mulige forudsætninger for at skabe gode rammer for hverdagsmøder for beboerne," siger Jørgen Søndermark.

Partnerskabet har betydet, at Realdania By & Byg undervejs i processen har kunnet byde ind med forslag og krav til bl.a. valg af byggematerialer. For eksempel er bygningerne opført med en betonkerne for at holde prisen nede, mens de er beklædt med kakaofarvede teglsten og træ som fremmer den arkitektoniske kvalitet. Boligerne var oprindeligt tænkt uden vinduer i badeværelserne, men de blev indført sammen med ekstra vinduer i gavlene for at sikre et godt dagslys. I det højloftede fælleshus blev loftet ændret til et listeloft, som både æstetisk og akustisk forbedrer oplevelsen af rummet. Det er nogle af eksemplerne på til- og fravalg, som har gjort ordentlig byggekvalitet, moderne arkitektur og bæredygtighed foreneligt med huslejer, der i nogle af boligerne kan betales på en almindelig folkepension.

"Hverdagsfællesskabet": Havtorn er et eksempel på en bebyggelsesform, hvor boliger og fællesfaciliteter blandes med hinanden, så der opstår uformelle møder mellem beboerne i hverdagen.

Men Realdania By & Byg har også været tæt på processen med at finde den endelige arkitektoniske løsning for byggeriet, der begyndte med en prækvalifikation med fire deltagende hold. Feltet blev skåret ned til to dystende hold, der bød ind med hver deres koncept - ét med overdækkede fællesarealer, og et andet baseret på åbne uderum mellem boligerne.

Begge koncepter havde fordele og ulemper, men det åbne løb med sejren.

"Naturen er omdrejningspunktet i Naturbydelen, og derfor gav det rigtig god mening for os, at det centrale rum skulle være et uderum. Samtidig er privathed en forudsætning for, at den her type bofællesskab kan fungere, og derfor vurderede vi også, at det ville være mindre grænseoverskridende at træde ud i et åbent uderum," siger Kathrine H. Stærmose, arkitekt MAA i AART Architects, som står bag arkitekturen i seniorbofællesskabet.

Destinationer skaber relationer

Seniorbofællesskabets 14 boliger er fordelt over tre hovedbygninger i 2-3 plan. For at skabe hverdagsfællesskaber har Realdania By & Byg testet et nyt koncept, der gør op





med det klassiske bofællesskab, hvor private boliger er placeret omkring et fælleshus i midten. I stedet fungerer det centrale uderum mellem bygningerne som et aktivt fællesareal, der binder alle de indendørs fællesområder sammen. Bygningerne er placeret, så de både bryder den barske vestenvind og skaber gode uderum med bl.a. aftensoldæk og kyssebænk. Der er lagt vægt på, at uderummene skal fungere som grobund for nye fællesskaber, der gerne skal spire mellem beboerne.

“Destinationer skaber situationer, som skaber relationer,” forklarer Kathrine H. Stærmose.

“Du kan gå ind i din bolig og være dig selv, men når du går ud, bliver du hele tiden konfronteret med de muligheder, der ligger i fællesskabet. Så når du er gået forbi Søren og Lise inde i væksthuset for fjerde gang, så får du måske lyst til at blive en del af deres fællesskab,” siger hun.

Uderummenes centrale rolle for samspillet mellem bygningerne og de indendørs fællesrum har også været en fordel for business casen.

“De er en af hemmelighederne bag, at vi har kunnet opføre seniorbofællesskabet inden for et normalt byggebudget. Uderummene er jo skabt af den måde, man anbringer bygningerne på, og den valgte ‘stjerneformede’ placering er

helt gratis i forhold til en mere kedelig opstilling, men de giver en masse til arkitekturen,” siger Jørgen Søndermark.

Katalysator for forandring

Ifølge Peter Cederfeld har der været stor interesse for seniorbofællesskabet, allerede inden det slog dørene op for de første lejere 1. oktober 2020. En af attraktionerne ligger i harmonien mellem samvær og privatliv, mener han.

“Man skal passe på, at man ikke påtvinger folk fællesskabet. Jeg synes, at vi har ramt en god balance mellem det åbne og dét at kunne lukke døren. Og det er en vigtig parameter,” siger Peter Cederfeld.

Som bygherre har Realdania By & Byg kunnet løbe en større risiko end mange andre ved at tro på, at et nyt og eksperimenterende koncept kan skaleres til andre provinsbyer. Når hverdagen i seniorbofællesskabet har indfundet sig, bliver der masser af erfaringer at undersøge nærmere, fortæller Kathrine H. Stærmose. De skal vise, om gentænkningen af seniorbofællesskabet giver de ventede resultater.

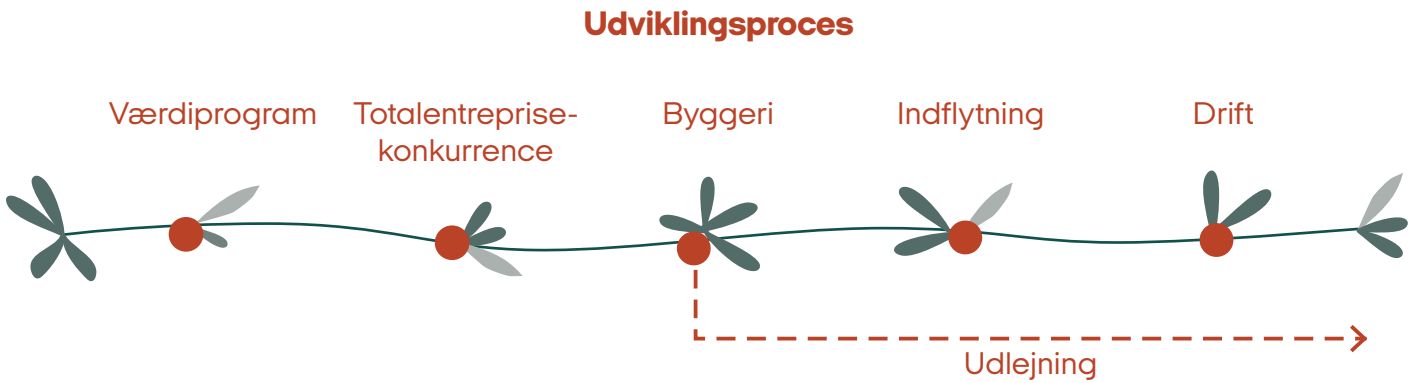
“Hvad er effekten i forhold til nye fællesskaber? Kommer beboerne mere ud i naturen end ellers? Er boligerne store nok, og er der for meget fællesareal? Arkitektur kan være en kraftfuld katalysator for forandring, og jeg tror, vi kan lære meget af at evaluere det her eksperiment”. ●



Det store fælleshus i tre etager med 10 meter til kip rum-
mer et fælles køkken, plads til fællesspisning og arrange-
menter, lounge og et gæsteværelse med eget bad/toilet.
Det har blandt andet gjort det mulig at reducere de private
boligers størrelse, så de kun rummer det, man har behov
for i hverdagen.

Havtorn i tal

Grunden	2159 m²	Bebyggelsesprocent	60 – 65 %
Boligkvm.	1340 m²	Grundplan	30 %
Boliger (antal)	14 stk. (50 - 120 m2)	Befæstelse	30 %
Etager	2 – 3 etager	Parkering	1,75 P-plads pr. bolig
		Anlægsøkonomi	15.800 kr/m² ex moms
		Samlet anlægsøkonomi	16,9 mio. kr. ex moms



Med henblik på at give de kommende beboere en mulighed for at sætte deres præg på den endelige indretning af Havtorn, blev udlejningsprocessen sat i gang parallelt med byggeriet.



Boligerne i Havtorn er optimeret til at passe til beboernes behov. Der er køkken-alrum med fransk altan, badeværelse, entré og soveværelse. Her kan beboerne trække sig tilbage og være private, mens de kan være en del af fællesskabet - spontant eller planlagt - når de har lyst.

ENTREPRENØREN

"Bygherren ville se noget nyt"

Udviklingen og byggeriet af Havtorn har krævet detaljeret planlægning og tæt sparring med bygherren, oplever entreprenøren bag projektet.

Selvom Havtorn er et udviklingsprojekt, måtte anlægspri- sen for seniorbofællesskabet ikke stikke af. Derfor valgte Realdania By & Byg totalentreprisen for at få vished om økonomien - men hvordan harmonerer det med et byggeri, som samtidig skulle skille sig ud?

"Bofællesskabet skulle ikke være set før og ikke bygget før. Det måtte ikke bare være nogle lejligheder placeret rundt om et fællesrum i midten. Bygherren ville se noget nyt," siger Asger Mogensen, projektchef for entreprenøren Jens Jensen A/S.

Projektchefen kom fra begyndelsen tæt ind på forløbet med at udvikle selve konceptet for seniorbofællesskabet sammen med den rådgivende ingeniør og arkitekten baseret på bygherrens input.



"Der er jo noget økonomi, som skal overholdes. Der kan være en masse gode idéer, men hvis ikke vi kan overholde økonomien, så bliver det kun luftkasteller. Er det bygbart, eller bliver det for dyrt? Der er altid en ping pong-proces mellem bygherre, arkitekt, entreprenør og ingeniør, men det har der i endnu højere grad været under det her projekt," siger Asger Mogensen.

Placeringen af bygningerne og fordelingen af etager for at skabe læ og udsigt var én ting. En anden ting var valget af materialet. Oprindeligt var det planen at beklæde alle bygninger med træ, men pga. både en brandproblematik og robusthed over for blæst og regn blev det besluttet at skalmure i stueetagen. Desuden har fællesskabstanken hele tiden skullet tænkes ind i alle aspekter af byggeriet.

Tankegang implementeret i byggeriet

Det betød eksempelvis, at badeværelserne ikke er indrettet til egen vaskemaskine. Fællesvaskeriet er et af flere centrale mødepunkter, der nærer fællesskabet i hverdagen.

"Det er noget helt andet end en klassisk ejendomsudvikler, der laver almindelige boliger, hvor det bare skal være slidstærkt og billigt. Der er virkelig mange detaljer, som gør, at det ikke bare er lige til at bygge. Hele tankegangen bag bofællesskabet skulle vi jo have implementeret i byggeriet," fortæller Asger Mogensen.

Projektchefen beskriver et forløb præget af mange møder mellem parterne. De har været nødvendige:

"Der har været så mange vinkler i spil undervejs, og der er ikke mange detaljer, der ikke er blevet vendt. Der har det været en god ting at have bygherren tæt på hele tiden. Det sparer tid i sidste ende," siger Asger Mogensen. ●



An aerial photograph of a modern residential development. In the foreground, there are two large, light-colored houses with dark roofs and multiple windows. A paved parking area with several cars is adjacent to them. A winding path leads through a green field towards the houses. In the background, there is a dense residential area with many smaller houses, and beyond that, a body of water under a blue sky with scattered clouds. The image is overlaid with a large, semi-transparent green number '2' on the left side and a green diagonal band across the middle.

2

Placeringen

"I sommerhus hele året"

Danmarks rige natur kan styrke yderområderne i en tid, hvor folk flytter fra land til by. I seniorbofællesskabet Havtorn ved Ringkøbing er de stedbundne kvaliteter som fjord, skov og søer brugt til at give aktive seniorer over 50 år et liv helt tæt på naturen.

På dage med havblik skærer kajakker sig lydløst gennem vandskorpen i Ringkøbing Fjord, mens fiskesnører kastes ud langs bredden. Når vestenvinden frisker op, titter kitesurfernes sejl frem som farvede prikker over horisonten.

Tæt på Vestjyllands største fjord, som med sit lavvande tiltrækker både fugle, fisk og mennesker, finder man Naturbydelen i Ringkøbing. Her er seniorbofællesskabet Havtorn opført som et bud på, hvordan fremtidens seniorbofællesskab uden for de store byer kan se ud. Det våde element suppleres her af stisystemer, skov, blomsterenge og bærhaver, som danner grønne rammer om et fællesskab for aktive seniorer over 50 år med unik dansk natur helt tæt på.

"Seniorbofællesskabet i Naturbydelen indgår i et større Realdania-initiativ om 'Rum og fællesskaber for ældre', men knytter bl.a. også an til et initiativ om at fremme de stedbundne kvaliteter over hele landet. Her i Havtorn, ude ved Ringkøbing Fjord, har man faktisk mulighed for at "være i sommerhus hele året", sådan som en af de beboere, vi har talt med, formulerer det," siger Jørgen Søndermark, projektleder i Realdania By & Byg.

Mere fællesskab og færre kvadratmeter

De 14 boliger på 50-120 m² stod klar til indflytning 1. oktober 2020, og seniorbofællesskabet er i høj grad et eksperiment for Realdania By & Byg. De øvrige 10 seniorbofællesskaber, som Realdania har været med til at udvikle i et partnerskab med andre aktører, bygges i større byer rundt omkring i landet. I Naturbydelen har Realdania By & Byg i stedet besluttet at bygge selv for netop at kunne teste potentialet i et område

uden for de større byer. Her er risikoen større, fordi markedet endnu ikke selv er gået i gang. Er de stedbundne kvaliteter som f.eks. fjorden og Vesterhavet stærke nok til at konkurrere med byernes seniorbofællesskaber?

Det er ét af spørgsmålene, som seniorbofællesskabet i Naturbydelen er bygget til at besvare. Men hvorfor appellerer boformen overhovedet til befolkningsgruppen over 50 år? Ifølge Max Pedersen, der er antropolog og forsker i seniorboliger ved Det Kongelige Akademis Institut for Bygningskunst og Design [KADK], er der to gode grunde:

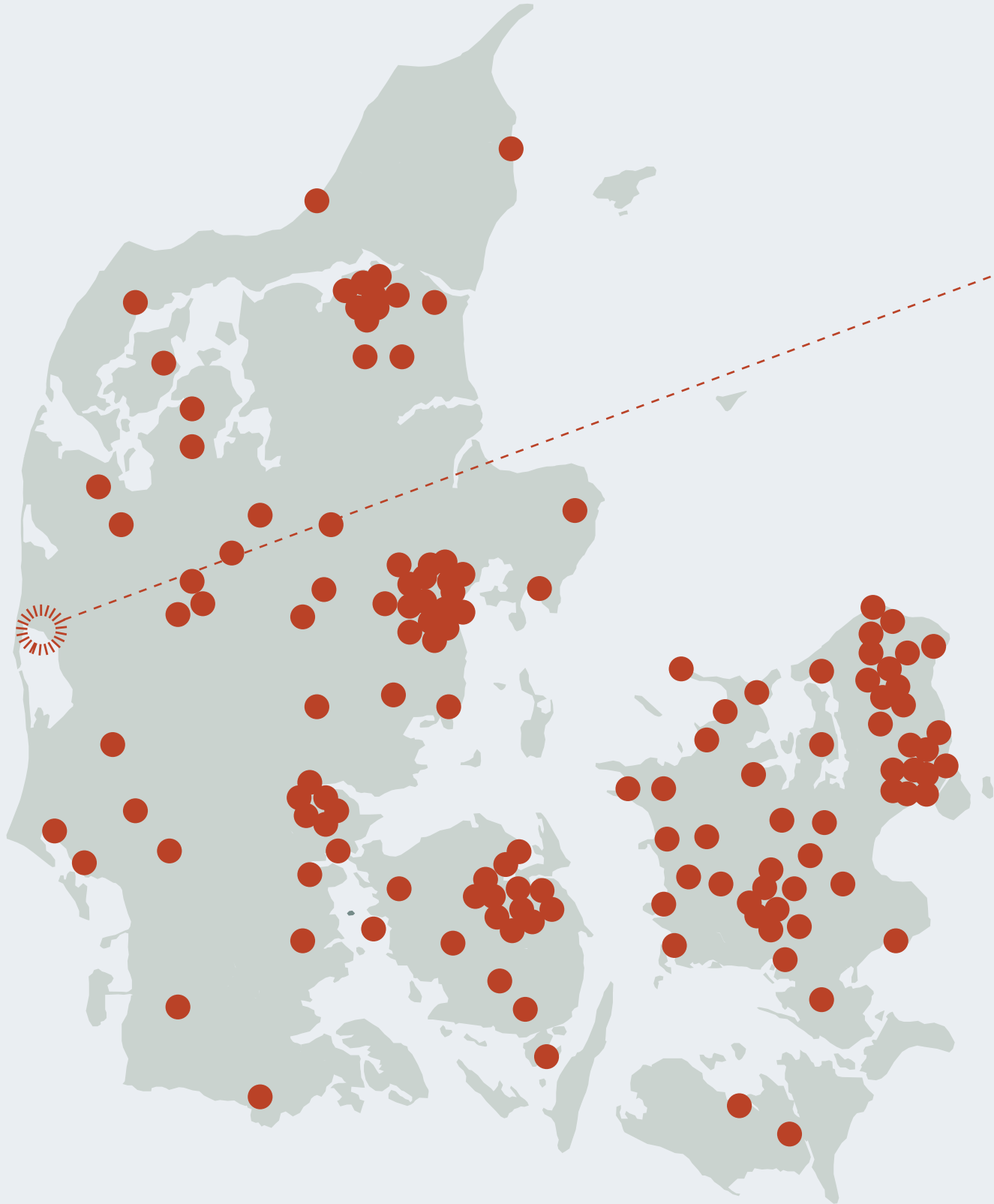
"Mange mennesker oplever en frygt for at komme til at sidde i et alt for stort hus, når de bliver ældre. Det giver et ønske om at nedskalere boligens størrelse. Samtidig er der en bekymring for den isolation, der kan opstå i alderdommen, og det giver et behov for at opskalere det sociale. Den bekymring kan seniorbofællesskabet imødekomme, fordi det netop er kendetegnet ved mere fællesskab og færre kvadratmeter," forklarer Max Pedersen.

Modvirker flugten fra landet

Interessen for bofællesskabet som boform har været støt stigende de seneste årtier, og tendensen er den samme i kommuner, hvor befolkningstallet ellers er på vej ned, viser tal fra Danmarks Statistik. En analyse udført af firmaet Methods for Realdania viser, at netop det gode naboskab er en af de store attraktioner ved seniorbofællesskabet. Således svarer 64% af respondenterne eksempelvis, at de har et bedre forhold til deres nye naboer i seniorbofællesskabet end der, hvor de boede tidligere, mens 85% ser naboer oftere end før.



Kort over seniorbofællesskaber i DK



Her ligger Naturbydelen
og Havtorn

Natur og kultur
omkring
Ringkøbing Fjord

Naturens Rov

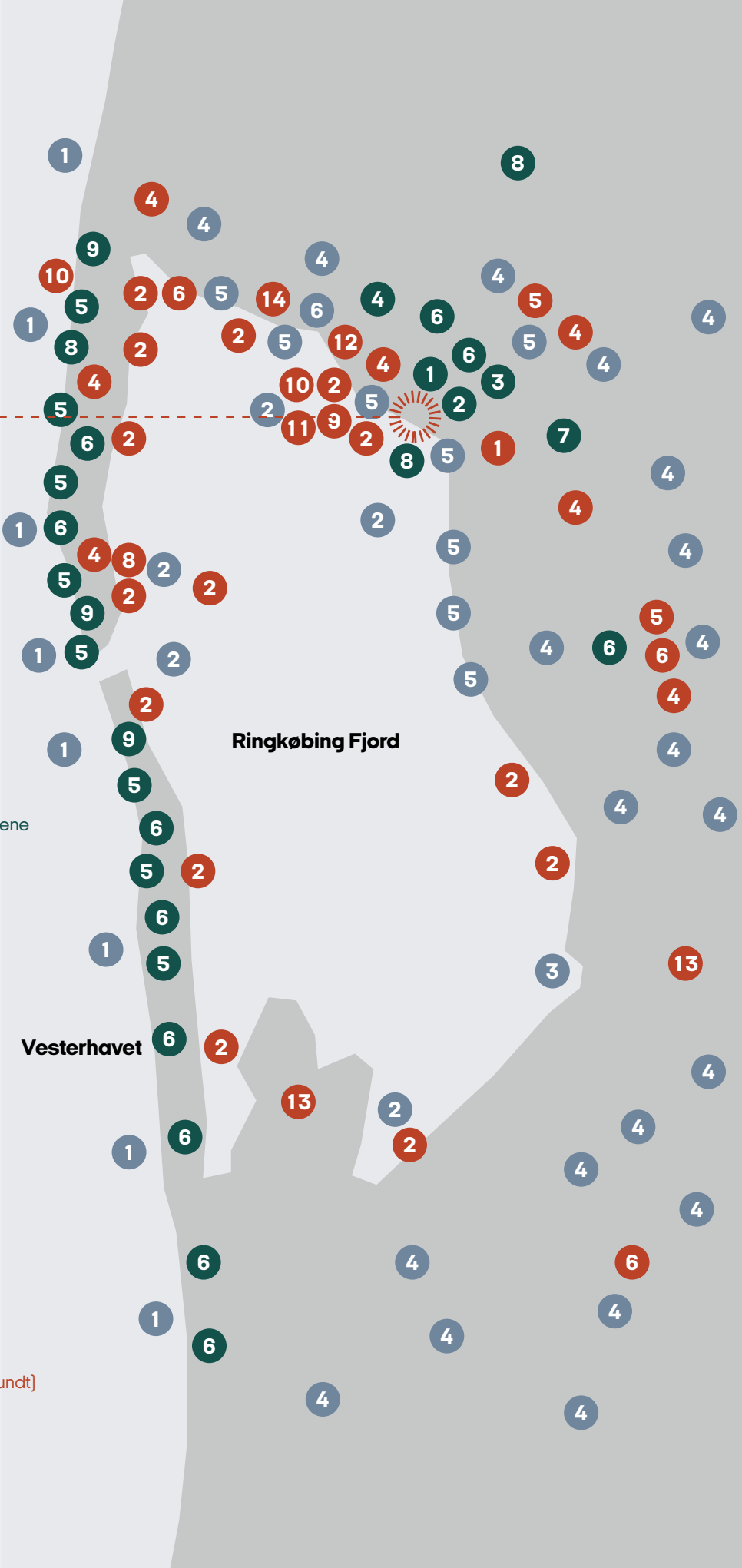
- 1 Skov med vilde bær og blomster
- 2 Bær- og skærehave
- 3 Frugtunden
- 4 Æble-, blomme- og valnøddeplantage
- 5 Tørfisk / Daps
- 6 Vilde blomster og lyng
- 7 Friskt kød fra landmænd
- 8 Friskfangede ål og skrubber ved fiskehusene
- 9 Havtorn
- 10 Svampe

Naturens fangst

- 1 Havfiskeri
- 2 Fjordfiskeri
- 3 Laksefiskeri
- 4 Vildtjagt
- 5 Andejagt
- 6 Fiskeri i Vanå

Naturens oplevelser

- 1 Trækfærge og shelters
- 2 Wind- og Kitesurfing
- 3 Gå- og cykelruter [App: Stifinderen]
- 4 Orienteringsløb
- 5 Mountainbike i Hundeskoven
- 6 Golfbaner
- 7 Søndagsaktiviteter [brochure]
- 8 Kabelpark med vandski og wakeboard
- 9 Skøjteløb
- 10 Vinterbadning
- 11 Badebro og strand ved De Sorte Bakker
- 12 Veterantræf - North Sea Classic [fjorden rundt]
- 13 Fuglereservat med udkigstårn
- 14 Naturkraft - oplevelsescenter



I 2010 var der ca. 171.000 husstande herhjemme bestående af flere familier uden børn, mens tallet i 2019 var steget til cirka 234.000, hvilket er det højeste nogensinde, siden Danmarks Statistik begyndte at opgøre tallene for bofællesskaber i 1986. En undersøgelse fra 2016 gennemført for Realdania viser, at 80.000 seniorer på det tidspunkt overvejede at skifte villaen, række- eller parcelhuset ud med et seniorbofællesskab. En undersøgelse fra VIVE - Det Nationale Forsknings- og Analysecenter for Velfærd i 2019 bekræfter billedet. Hver tredje ældre fortæller her, at de kan forestille sig at flytte i seniorbofællesskab, med størst interesse blandt de 52-62-årige. Men udbuddet følger ikke med efterspørgslen, da der i dag kun findes omkring 8.000 boliger i seniorbofællesskaber på landsplan - de fleste af dem i eller tæt på de store byer.

Her kan seniorbofællesskabets gavnlige effekter for områder uden for byerne være med til at ændre billedet. Ifølge en rapport fra Udlændinge-, Integrations- og Boligministeriet i 2016 har bofællesskaber potentiale til at modvirke af-folkningen af landdistrikterne, fordi boformen typisk giver nyt liv til en landsby eller et yderområde og bidrager med friske kræfter, der gør det lettere at tiltrække nye borgere udefra. I kommuner som f.eks. Faxe og Odsherred, hvor man i sidstnævnte finder økosamfundet Fri og Fro i landsbyen Egebjerg, bruges bofællesskaber af samme grund aktivt til branding af kommunen.

Breder boformen ud

Efterspørgslen på seniorbofællesskaber drives i høj grad af frygten for at blive gammel uden venner eller nære relationer omkring sig. Ensomhed påvirker i dag flere end 100.000





Seniorbofællesskabet Havtorn er opført midt i naturen i Ringkøbings nye naturbydel. Det betyder, at beboerne har direkte adgang til bærhaver, skærehaver, søer, vandløb, enge, skov, Ringkøbing Fjord og attraktioner som en trækfærge og en legeplads. På den måde kan naturen blive et omdrejningspunkt for et aktivt liv og fællesskaber i hverdagen året rundt.

ældre og rammer særligt ældre med dårlig økonomi, hvoraf 39% føler sig ensomme.

I Naturbydelen er seniorbofællesskabets 14 boliger fordelt over tre hovedbygninger i 2-3 plan, hvor det centrale uderum mellem bygningerne fungerer som et aktivt fællesareal, der binder alle de indendørs fællesområder sammen. Der er lagt vægt på, at uderummene skal fungere som grobund for de nye fællesskaber, der gerne skal spire mellem beboerne for at modvirke ensomhed. Der hører ikke private haver til boligerne, men beboerne har adgang til flere fælles faciliteter, f.eks. værksted, fællesrum og bibliotek. Selvom naturen er i højsædet, ligger Ringkøbings historiske bymidte kun 10 minutter derfra.

Ifølge Max Pedersen vil man uundgåeligt vælge nogle potentielle beboere fra ved at placere et seniorbofællesskab i et yderområde og sigte efter mennesker, der gerne vil have et aktivt liv tæt på naturen i den tredje alder. Men det er afgørende at prøve af for at gøre paletten af seniorbofællesskaber bredere, end den er i dag, siger antropologen:

"Traditionelt har det konventionelle boligmarked reguleret, hvor seniorbofællesskaberne kommer til at ligge placeret. Det betyder, at man ikke får udforsket boformens potentiale. Her

har du i stedet en unik bebyggelse, som henvender sig til folk, hvor nærhed til naturen er vigtig. Det har meget stor værdi, for hvis ingen leger med, hvad boformen kan, så fornyer den sig ikke og ender med at sande til," siger Max Pedersen.

Seniorer med nyvunden frihed

Det aktive liv med naturen lige uden for hoveddøren appellerer ifølge Jørgen Søndermark til mange seniorer i dag. En undersøgelse fra SFI - Det Nationale Forskningscenter for Velfærd viser da også, at ældre i dag er mere fysisk aktive og ved bedre helbred end i slutningen af 1990'erne:

"Det er jo ikke hele segmentet, som er gamle i traditionel forstand. Man kan sige, at der i dag både er en tredje og en fjerde alder. I den tredje alder er man typisk uden børn igen, man er frisk og kan stadig alt muligt. Det giver en nyvunden frihed," siger Jørgen Søndermark.

Nu mangler det at blive efterprøvet, om "sommerhustanken" bag seniorbofællesskabet i Naturbydelen kan overføres til områder uden for byerne andre steder i landet.

"Kan man skalere konceptet? Der er jo kun én Ringkøbing Fjord, men der er masser af andre steder i Danmark, hvor man kan bruge naturen som et aktiv," siger Jørgen Søndermark. ●

Interview med projektleder Jørgen Søndermark, Realdania By & Byg, og antropolog/forsker Max Pedersen, KADK



ARKITEKTEN

"Vinden har haft stor betydning for placeringen"

Nærhed til naturens glæder og læ for dens luner var to modsatte hensyn, som arkitekterne bag Havtorn skulle balancere.

Hvordan skaber man et bofællesskab, som bringer mennesker helt tæt på den vilde vestjyske natur, samtidig med at man beskytter dem, når vind og vejr viser tænder?

Sådan lød én af de helt store udfordringer for Kathrine H. Stærmose, arkitekt MAA og partner i AART Architects, som står bag arkitekturen i seniorbofælleskabet Havtorn.

Da arkitekten så byggepladsen første gang, var det en smuk, solrig og næsten vindstille sommerdag, hvor skolebørn badede i den nærliggende sø. Men som det ses på træer og buske på egnen, der vejrbidte læner sig mod øst, er vestenvinden mere nådesløs på andre tider af året.

"Det stod helt klart for os, at der skulle gøres noget for alle de andre dage, hvor det blæser. Vinden har været helt nærværende fra begyndelsen, og det har haft stor betydning for placeringen af husene," siger Kathrine H. Stærmose.

Placeret med skohorn

Ifølge Kathrine H. Stærmose har den relativt kompakte størrelse af byggegrunden, der huser seniorbofællesskabet, lagt bånd på bygningernes placering fra begyndelsen. Bygningerne er "sat ind med et skohorn", som hun formulerer det.

Denne binding gjorde det endnu mere vanskeligt at placere Havtorns tre hovedbygninger på en måde, som kun skærmer beboerne for den mere lunefulde side af naturen.

AART Architects gennemførte en stribe sol- og vindstudier og var derefter igennem et hav af forskellige placeringer af bygningerne. Den endelige placering af bygningerne minder om en middelalderby, og der er bygget i op til tre etager for at give læ og udsigt på samme tid.

"Vi har været igennem mange forskellige placeringsmuligheder og højder på bygningerne. Den højeste bygning har vi lagt i nordøst for at give læ og for ikke at skygge for resten af bygningerne, og de mindre, fælles bygninger som f.eks. skur og væksthuse er placeret, så de også hjælper med at bryde vinden," siger arkitekten.

Samtidig tjener bygningernes placering endnu et formål - at skabe gode uderum, der har den effekt, at beboerne mødes og skaber relationer som f.eks. et aftensoldæk, der giver læ uden at lukke af for naturen omkring. Derfor er alle gangveje til bygningerne lagt tæt ind til dem for at frigøre plads til grønne, kileformede områder mellem hovedbygningerne.

"Det har helt overordnet handlet om at placere bygningerne på en måde, så naturen kommer så tæt ind på husene som overhovedet muligt," siger Kathrine H. Stærmose. ●



3

Foreningen





"Havtorn blander de bedste ingredienser fra lejeboligen og andelen"

Hvordan organiserer man et bofællesskab, så netop fællesskabet kommer i højsædet? I seniorbofællesskabet Havtorn er beboerne medlem af en forening, der kombinerer det bedste fra lejeboligen og andelsboligforeningen. Målet er at give beboerne stærke rettigheder, men også pligter, der understøtter fællesskabet.

Fællesskab. Ordet leder tankerne hen på mennesker, der kommer hinanden ved og løfter hverdagens opgaver i flok. Det er grundlaget for ethvert bofællesskab, og for at kunne blomstre og trives kræver fællesskabet, at beboerne bevæger sig ud af boligen og møder naboerne i f.eks. fællesrummet, værkstedet eller vaskeriet.

Men hvordan sikrer man, at fællesskabstanken ikke ender som et uforløst ideal, der lider en stille død bag hoveddøren? I seniorbofællesskabet Havtorn er selve organiseringsmodellen bag udlejning og drift af Havtorns 14 nye boliger et vigtigt element i at fremme fællesskabet i hverdagen.

"En vigtig del af seniorbofællesskabet har været at forebygge ensomhed blandt ældre, og derfor har vi ikke ønsket at lave det som traditionelle udlejningsboliger med et serviceret fællesskab. Der skal være noget at deltage i - noget at være fælles om - så man får skabt et engagement blandt beboerne. Tingene skal ikke ske af sig selv," siger Andreas Gordon Errebo, advokat i Realdania By & Byg.

Miks mellem leje og andel

En af de store attraktioner ved Havtorn er den nære beliggenhed til den unikke natur med bl.a. Vesterhavet og Ringkøbing Fjord tæt på. Den arkitektoniske udformning af seniorbofællesskabet er skabt til at fremme beboernes samvær udenfor boligen, og det samme gælder organiseringen af forholdet mellem ejer og lejer i Havtorn. Konstruktionen sikrer bl.a., at

Lejernes vilkår i Havtorn

Huslejen ligger fra 5.250-11.000 kroner om måneden.

Udlejningen sker via en forening, der betaler lejen for alle 14 boliger samlet til ejeren.

Lejeaftalen indgås mellem foreningen og beboerne og er omfattet af lejeloven.

En del af beboernes betalte leje går til opsparing i foreningen samt til renhold, vedligehold og fornyelse af fællesfaciliteter.

Foreningen er medlem af bydelsforeningen, der står for drift og vedligehold af naturen mellem bebyggelserne i Naturbydelen.

selvom beboerne bor til leje, har de et fælles ansvar. Det omfatter alt fra vedligehold, renhold og fornyelse af fællesfaciliteter som f.eks. værksted, fællesrum og væksthushus til beboernes engagement i og indflydelse på udviklingen af Havtorn, der er afgørende for seniorbofællesskabets trivsel.

Det er et centralt tilvalg i organiseringsmodellen, som er truffet for at skabe et seniorbofællesskab med fokus på et aktivt fællesskab. Seniorbofællesskabets organiseringsmodel søger at plukke det bedste fra lejeboliger - stærke rettigheder efter lejeloven og en rimelig husleje - og fusionere det med elementer fra andelsboligforeningen, navnlig medbestemmelsen og det fælles ansvar for bebyggelsens trivsel og vedligehold. Realdania By & Byg og Husen Advokater, der har været ekstern sparringspartner, har aktivt søgt at styre uden om ulemperne. For lejeboligens vedkommende det servicerede "fællesskab", der ikke fremmer beboernes ansvarsfølelse og engagement. Og for andels- og ejerboligers vedkommende den relativt store sum penge, der kræves for at få foden indenfor døren i den type bolig. For Realdania By & Byg har det været afgørende, at alle skal kunne blive beboere i seniorbofællesskabet uanset økonomisk formåen.

"Der skal være et lavt indstigningstrin i forhold til prisen, så salg af ejerlejligheder og andele har på forhånd været udelukket. Konstruktionen er landet et meget interessant sted, hvor man får det bedste fra udlejningsboliger kombineret med det bedste fra andelsboligforeninger," forklarer Jørgen Søndermark, projektleder i Realdania By & Byg.

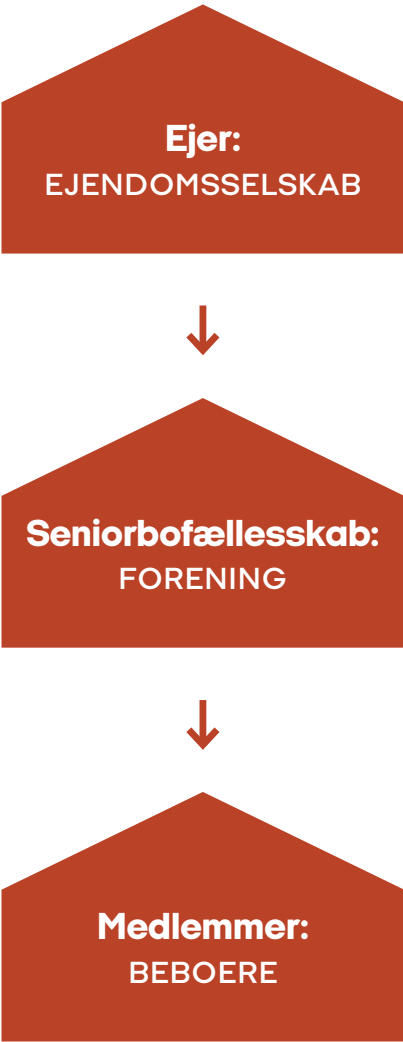
Veldrevet bestyrelse

Kombinationen af elementer fra de to boformer kommer helt konkret til udtryk i seniorbofællesskabets struktur, der groft kan adskilles i tre dele. På den ene side finder man ejeren af seniorbofællesskabet, pt. Realdania By & Byg, som også er bygherre på projektet. I den anden ende af strukturen har man beboerne i de 14 boliger, og mellem de to parter befinder der sig en forening, som beboerne automatisk bliver medlem af ved indflytning.

"Strukturen betyder, at Realdania By & Byg nemt kan udskiftes med en anden ejer. Dermed er der også skabt en model til inspiration for nye seniorbofællesskaber mange andre steder i landet med f.eks. en lokal investeringsforening som

ejer pga. enkelheden og den lave risiko ved at være ejer," siger Jørgen Søndermark.

Boligerne koster 5.250-11.000 kroner om måneden, og udlejningen sker via foreningen, der i det daglige drives af en professionel ejendomsadministrator og en bestyrelse. Bestyrelsen består af tre beboermedlemmer samt to



yderligere medlemmer udpeget af ejeren. Bestyrelsen vælges på beboermødet, som er foreningens generalforsamling, og det er ifølge Andreas Gordon Errebo vigtigt at få det rette mix af personer valgt ind i bestyrelsen for at få foreningen til at fungere optimalt.

"Udover at sikre den rigtige dynamik mellem de tre beboerrepræsentanter er det vigtigt også at få nogle kompetencer ind udefra. Derfor er ejeren i vedtægterne givet mulighed for at udpege to medlemmer til bestyrelsen, der f.eks. har indsigt i regnskaber, eller som har et stort lokalt netværk, der kan hjælpe med at skabe nogle gode aktiviteter i seniorbofællesskabet. Det handler om at understøtte den gode drift af foreningen," siger Andreas Gordon Errebo.

Prisen har betydning

I praksis betaler beboerne ikke husleje direkte til ejeren, men i stedet til foreningen, som herefter betaler et lidt mindre beløb videre til ejeren. Forskellen i de to beløb går til foreningens pengekasse, som bruger pengene til at betale for renhold,

Huslejeniveauer

1 bolig på 50 m²	5.250 kr./md.
10 boliger 63-67 m²	7.000 -7.500 kr./md.
3 boliger 120-127 m²	10.750-11.000 kr./md.
+ Forbrug (el/vand/varme)	



Beboerne i Havtorn har stor indflydelse på udviklingen af fællesskabet.

vedligehold, fornyelse af fællesfaciliteter og andre driftsudgifter - samt til en opsparing, som beboerne kan bruge til at dække udgifter til forskellige indkøb.

Realdania By & Byg havde oprindeligt planlagt at opkræve tre måneders forudbetalt leje, tre måneders leje i depositum og betaling af første måneds husleje ved underskrift på lejekontrakten. Men det viste sig, at flere potentielle lejere stejlede ved udsigten til at skulle lægge syv måneders leje på bordet ved indflytning:

"Det har vi efterfølgende måttet slække på, så det i stedet blev tre måneders depositum, én måneds forudbetalt leje og betaling af første måneds husleje. Det underbygger, at indstigningstrinnet [for at blive lejer, red.] har en betydning," siger Andreas Gordon Errebo.

Netop sammensætningen af bestyrelsen og den daglige drift af foreningen er en af de store udfordringer at få til at lande solidt på benene, fortæller advokaten. Begge dele kan vise sig afgørende for, at foreningens formål og vedtægter i praksis understøtter fællesskabet som tiltænkt:

"Vi kan jo ikke forhindre beboerne i at få et serviceret fællesskab, hvor de betaler folk udefra for at ordne de fælles opgaver. Men håbet er, at en lille gruppe f.eks. kan være primus motor for urtebedet, mens en anden gruppe laver bagning i fælleshuset. Og hvis Per, Poul og Karsten får lyst til at male værkstedet, så finder de selv en frisk farve i tømmerhandlen og går i gang, og så får de beløbet refunderet af fælleskassen," siger Andreas Gordon Errebo. ●



ADVOKATEN

"Juraen må ikke spænde ben"

Det klassiske forhold mellem lejer og udlejer ville undergrave fællesskabet i Havtorn. En anden juridisk model måtte til for at balancere rettigheder, pligter og fællesskab.

Stærke rettigheder som lejer - men også forpligtelser, som støtter op om fællesskabet. Hvordan får man den balance nedfældet på skrift, uden at juraen står i vejen for målet?

"Hvis man ser fællesskabet som en rund, dynamisk form, så skal den passe ind i nogle meget firkantede rammer, uden at det bliver en spændetrøje. Udfordringen har været at sikre, at juraen ikke spænder ben for fællesskabet i Havtorn," siger Susanne Andréa Roug.

Hun er advokat og partner i Husen Advokater, der har hjulpet Realdania By & Byg med at fastlægge juraen bag Havtorns organiseringsmodel mellem ejer og lejere.

Modellen ser helt kort sådan ud: På den ene side er ejeren, som i dag er Realdania By & Byg, og på den anden side lejerne. Imellem de to parter befinder sig en forening, som lejerne automatisk bliver medlem af ved indflytning. Foreningen styres af en bestyrelse med fem medlemmer, hvoraf de tre er beboere.

Ejer- og andelsboliger var på forhånd dømt ude af Realdania By & Byg, fordi der normalt skal en større sum penge på bordet for at købe sig ind i de to boligtyper. Målet med Havtorn har fra begyndelsen været, at boligerne kan lejes på en almindelig folkepension, så seniorbofællesskabet er tilgængeligt for mange forskellige typer lejere. I den anden ende af skalaen finder man klassiske lejeboliger, men her har fællesskabet ofte svære kår.

"Min første tanke var at lave et juridisk setup, hvor vi ikke ender med en struktur, som man kender det fra udlejning reguleret efter lejeloven. Den giver ingen mulighed for at organisere et fællesskab, der giver både rettigheder og forpligtelser til dem, der skal være fælles om at bo i en bygning," siger Susanne Andréa Roug.

Ville undgå opdeling i ejerlejligheder og tilbudspligt

På ejersiden har det også været afgørende at få klare, juridiske rammer fastlagt. Her var der flere forhold, som skulle reguleres.

"Som ejer eller investor skal man kunne komme ud af det igen, men samtidig må ejerskiftet ikke få konsekvenser for fællesskabet," fortæller advokaten.

Et andet forhold at tage højde for er lejelovens regel om tilbudspligt, som normalt betyder, at udlejer i visse tilfælde skal tilbyde lejerne at købe ejendommen, før den må sælges til anden side. Normalt ville det undgås ved opdeling i ejerlejligheder, men det var ikke ønsket, at lejlighederne skulle kunne sælges enkeltvis. Her sikrer foreningen, at et ejerskifte kun kan ske for hele seniorbofællesskabet, mens de enkelte lejligheder ikke kan sælges hver for sig.

"Vi ønsker ikke, at der kan åbnes for særskilt salg af enkelte lejligheder, fordi det i sig selv vil være med til at splitte bofællesskabet, og derfor er foreningen igen nødvendig," siger Susanne Andréa Roug.

For at få juraen på plads uden at kollidere med bofællesskabets grundtanke bør man hurtigt gøre sig klart, hvad man gerne vil opnå med det, mener advokaten:

"Hvad er drømmescenariet for bofællesskabet? Det er man nødt til at få på plads tidligt i processen, for ellers går det hurtigt i en forkert retning, hvor dem, der sidder med juraen, tænker for traditionelt," siger Susanne Andréa Roug. ●

Væsentlige dokumenter

- Vedtægter
- Hovedlejekontrakt
- Boliglejekontrakt

Find dem på realdania.dk/havtorn



4

Udlejningen



"Man oplever noget vokse, når man forpligter sig til fællesskabet"

Kan man håndplukke nye beboere for at sikre en mangfoldig sammensætning af mennesker? Udlejningen af boliger i seniorbofællesskabet Havtorn viser, at forpligtelsen på fællesskabet er en vigtigere parameter end en blandet beboersammensætning.

Håndværker eller akademiker. Mand eller kvinde. Midaldrende eller pensionist?

Det mangfoldige fællesskab er forbilledet for seniorbofællesskabet Havtorn, der åbnede dørene for de første lejere 1. oktober 2020. Her finder man 14 lejligheder tæt ved natur og fjord, hvor hovedattraktionen er et aktivt seniorliv med fællesskabet i højsædet. Med en husleje på højst 7.500 om måneden for enlige er det tanken, at alle skal kunne leje sig ind uanset økonomisk formåen.

Men bygherren Realdania By & Byg har måttet sande, at drømmen om at kunne sammensætte en varieret gruppe af beboere med vidt forskellige baggrunde har vist sig at være sværere at opfylde på forhånd end ventet. Dét til trods for, at Realdania By & Byg åbnede for ansøgninger næsten et år inden byggeriets færdiggørelse for at give kommende beboere mulighed for at sætte deres præg på bofællesskabets rammer og indretning.

"Vi havde forestillet os, at vi var i stand til at 'sætte holdet' på forhånd med en god blanding af mænd og kvinder med forskellig alder og baggrund. Men dér er vi blevet klogere," siger Jørgen Søndermark, projektleder i Realdania By & Byg.

Beboere sprang fra

Havtorns 14 boliger på 50-120 m² ligger tæt ved Ringkøbing Fjord og giver beboerne direkte adgang til bl.a. søer, stisystem, skov, blomsterenge og bærhaver. Beboerne har adgang til

fælles have og faciliteter, som f.eks. værksted, fællesrum, væksthus og bibliotek, der giver beboerne steder at mødes, hvor fællesskabet kan opstå og blomstre.

Realdania By & Byg ønskede at håndplukke beboerne til de 14 boliger igennem en screening-proces, der bl.a. omfattede en ansøgningsrunde og mundtlige interviews med potentielle beboere. Ambitionen var at finde frem til beboere med forskellig baggrund, der vil tage ansvar og støtte op om fællesskabet i Havtorn. Interessen viste sig stor på sociale medier og via downloads af materialet om bofællesskabet. Men undervejs i processen stod det klart, at ansøgernes opfattelse af begreber som mangfoldighed og fællesskab spænder meget vidt og ikke i alle tilfælde flugtede med Realdania By & Bygs opfattelse. Konkret opstod der f.eks. uenighed om graden af samskabelse i seniorbofællesskabet. Skal husordenen eksempelvis skabes af beboerne selv eller være fastlagt på forhånd af en ekstern aktør? Det fik undervejs i processen nogle potentielle beboere til at springe fra.

"Hvis man spørger folk, vil mange sige, at de gerne vil fællesskabet og mangfoldigheden. Men folk mener i praksis noget meget forskelligt med det. Man vil gerne købe ind på idéen, men vil måske ikke fællesskabet så meget, når det kommer til stykket," siger Jørgen Søndermark.

Erfaringen viser, at fællesskaber er noget der skabes over tid, og at der derfor er behov for en ekstra indsats, når



Tidligt i byggefasen blev potentielt interesserede lejere inviteret til informationsmøde og rundvisning på byggepladsen. Målet var at sammensætte det første hold lejere inden afslutningen af byggeriet.

fællesskabet skal etableres, da det er nemmere at forholde sig til, hvis man kommer ind som ny beboer i et eksisterende fællesskab.

Fællesskab kræver forpligtelse

Realdania By & Byg har fået hjælp af den antropologiske virksomhed Gemeinschaft under processen med at finde frem til gruppen af beboere til det nybyggede seniorbofællesskab. Her har antropolog og administrerende direktør Iben Fog Saxe været opmærksom på at tale med beboerne om deres tanker om fællesskabet. Vil de egentlig fællesskabet, eller er de mere forelsket i selve forestillingen om det?

"Hele idéen bag Havtorns arkitektur har været at give plads til menneskers forskellige grader af lyst til fællesskabet. Arkitekturen skal understøtte dannelsen af relationer,

Dokumenter til rådighed for ansøgere

Ansøgningsskema
Informationsmateriale med bl.a. plantegninger
Vedtægter
Hovedlejekontrakt
Lejekontrakt
Driftsbudget



Ved første spadestik var der ca. 100 deltagere med, som her kunne skrive sig på en interesseliste. Tilmeldte på listen var de første, som fik besked, da der blev åbnet for ansøgninger.

men du skal også kunne gå ind i din egen bolig og lukke døren, hvis du vil," siger antropologen.

"Men fællesskaber skal ikke kun være fleksible. De kræver forpligtelse i ordets fineste forstand, for ellers smuldrer de med tiden. Så vi har haft et behov for at finde nogle beboere, som er klar over, at fællesskaber også kan være besværlige og ikke bliver skræmt af dét," forklarer Iben Fog Saxe.

Vigtigt med fokus på fællesskab

Realdania By & Byg har fra begyndelsen fokuseret på at holde byggeøkonomien i stramme tøjler for at gøre projektet realistisk at føre ud i livet for andre bygherrer landet over - og for at undgå for høje huslejer.

De 14 boliger i Havtorn koster 5.250 -11.000 kroner om måneden, og udlejningen af dem sker via en forening, der i det daglige drives af en professionel ejendomsadministrator og en bestyrelse bestående af tre beboermedlemmer samt to yderligere medlemmer udpeget af ejeren. Idéen med strukturen er at undgå det servicerede fællesskab, man kender fra traditionelle udlejningsboliger. I stedet skal

beboerne forpligtes til at engagere sig i seniorbofællesskabets daglige drift og trivsel.

60-årige Hanne Poulsen, der er førtidspensionist, flyttede 1. november 2020 fra Tilst ved Aarhus til Havtorn med sin hund. Hun stammer oprindeligt fra Vestjylland, så naturen og kulturen kendte hun på forhånd. Hun blev selv tiltrukket af Havtorns fokus på fællesskab og besluttede derfor at ansøge om en bolig.

"Vi beboere spiser sammen et par gange om ugen og får nogle hyggelige snakke. Normalt kan det tage år af finde ud af, hvem ens naboer er. Men her er jeg lynhurtigt kommet tæt på dem, der bor her, og det gør det meget nemmere at få tingene til at fungere og finde ud af, hvad vi skal beslutte på beboermøderne," siger Hanne Poulsen.

Hun har oplevet det som noget positivt, at fokus på fællesskabet har været tydeligt undervejs i udlejningsprocessen.

"Det er meget vigtigt. Der skal være noget mere i det end bare dét, at man siger, at man vil fællesskabet. Man

Interview med projektleder Jørgen Søndermark, Realdania By & Byg, antropolog Iben Fog Saxe, Gemeinschaft, og Hanne Poulsen, beboer i Havtorn

oplever noget vokse, når man forpligter sig til fællesskabet," siger Hanne Poulsen.

Ingen magisk vej til målet

En helt lavpraktisk udfordring for udlejningsprocessen har vist sig i seniorbofællesskabets geografiske placering, fortæller Jørgen Søndermark.

"Vi havde for eksempel et par, som havde svært ved at forsvare beslutningen om at flytte ind, fordi seniorbofællesskabet ligger for langt væk fra børn og børnebørn. Det er en barriere, som betyder, at det kan være svært at få selv meget interesserede ansøgere med ombord," siger Jørgen Søndermark.

For Hanne Poulsen har placeringen ved Vestkysten dog ikke været en stopklods.

"Jeg boede alene i Tilst og blev aldrig rigtig glad for det. Selvom jeg syntes, at jeg tog initiativ til at invitere andre mennesker, var jeg stadig meget alene. Så jeg tænkte, at seniorbofællesskabet lød som lige noget for mig. Også selvom det ligger halvanden time væk fra Tilst, hvor mine børn bor."

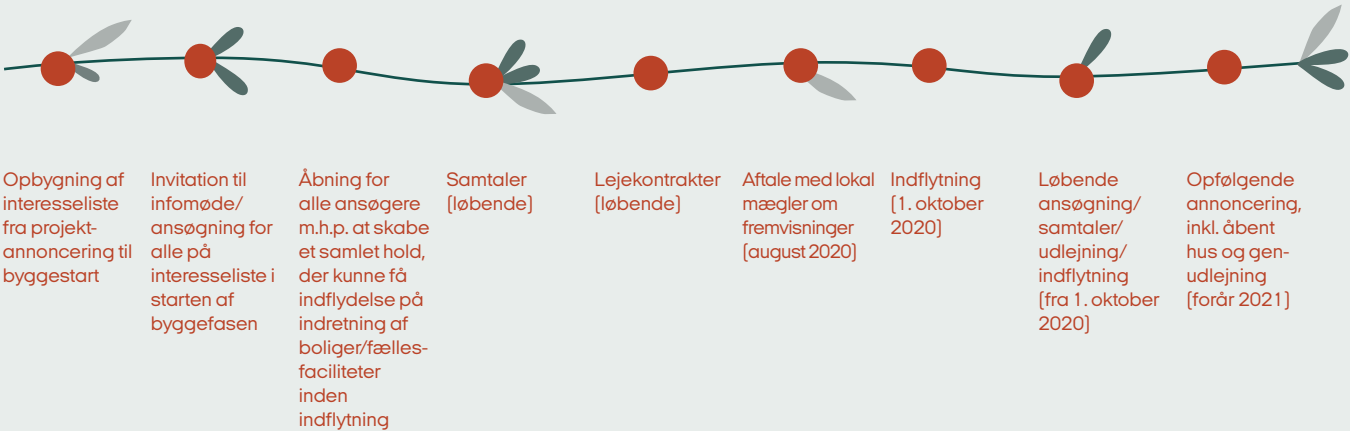
Ifølge Jørgen Søndermark viser forløbet med at finde de lejere til Havtorn, at man måske kan være for ihærdig i sin stræben efter en specifik og foruddefineret beboersammensætning. Én af de konkrete udfordringer, som gælder seniorbofællesskaber over en bred kam, ligger i at sikre en ligelig fordeling mellem mænd og kvinder - her viser erfaringen, at kvinderne i højere grad søger ind i bofællesskaberne end mændene, forklarer projektlederen. Selvom Realdania By & Byg fortsat vil afholde samtaler med potentielle beboere, vil fokus fremover ligge på, om de vil være en del af fællesskabet, snarere end hvordan de passer ind i Havtorns kønsfordeling.

"Man kan ende med at gøre en relativt enkel proces alt for kompliceret. Måske skal man i højere grad lade tilfældighederne råde frem for at foregøgle sig selv, at der er en magisk vej til at sikre en god blanding af beboere," siger Jørgen Søndermark. ●

Efter afslutningen af byggeriet blev der inviteret til åbent hus, hvor alle interesserede kunne opleve seniorbofællesskabet og møde et par af beboerne.



Udlejningsprocessen



Ansøgningsprocessen



Interesserede lejere skal skrive en ansøgning til Realdania By & Byg. På baggrund af ansøgningerne inviterer Realdania By & Byg potentielle beboere til en samtale, hvor projektlederen, en antropolog og en beboer deltager.

Hensigten er at give seniorbofællesskabet en bred og robust sammensætning for at sikre en god start og en god fremadrettet bæredygtighed. Kriterierne, som Realdania By & Byg går ud fra, er aldersspredning, fordeling mellem køn, fordeling mellem singler og par, samt fordeling af

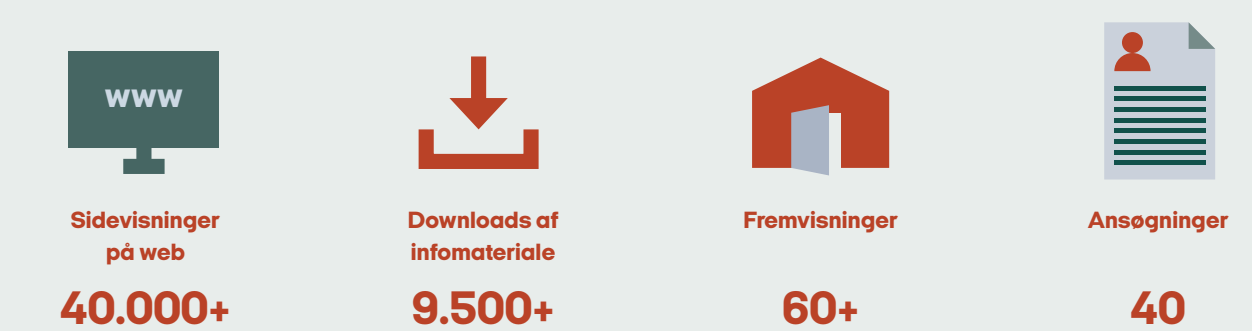
persontyper, fx praktikerer, den aktive, den sociale osv. Fællesskabet har brug for alle.

De første spørgsmål i ansøgningsskemaet er almindelige baggrundsinformationer, mens de sidste spørgsmål handler om dit hverdagsliv og erfaringer med naboskab. Der er ikke nogle rigtige eller forkerte svar. Hensigten er at få et indtryk af de potentielle beboeres ønsker til og forestillinger om seniorbofællesskabet.

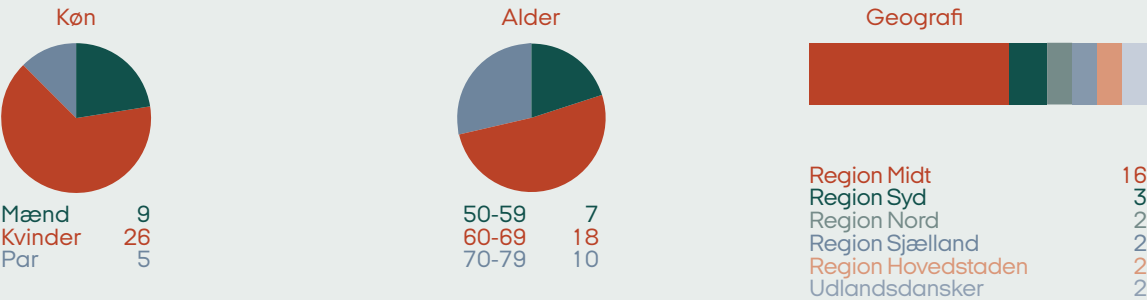
Erfaringer fra udlejningen

- Potentielle beboere og lejere er tiltrukket af beliggenheden ved fjorden og midt i naturen.
- Tanken om at flytte ind i et fællesskab appellerer til mange.
- Stor nysgerrighed og interesse lige fra lanceringen. Det kan ses i antal deltagere ved info-møder/ rundvisninger/åbent hus, i antal besøg på hjemmesiden og antal downloads af infomateriale. Interessen er kommet fra hele landet, men primært fra Region Midt, hvor Havtorn også primært er blevet formidlet. Geografi er derfor ikke i sig selv en barriere.
- Det er sværere at tiltrække single mænd end kvinder. Generelt ved vi fra andre seniorbofællesskaber, at mænd er optaget af aktivitetsbårne fællesskaber og ikke samtalefællesskaber. Det er der gode muligheder for i Havtorn, og det er fremhævet i formidlingen, men alligevel har det været svært.
- En del af de potentielle beboere flytter fra mange kvadratmeter til få. Downsizing kan være en mental udfordring for nogen. Særligt mere opbevaringsplads i boligen er noget, som potentielle beboere har efterspurgt.
- Pris kan også være afgørende for nogen. I nogens optik kan lejen være høj ift. boligens størrelse, hvilket gør det vigtigt at påpege, hvad man får af fællesfaciliteter inkl. i huslejen.

Interessen for Havtorn
[pr. 1. juni 2021]



Ansøgere



EJENDOMSMÆGLEREN

"Beliggenheden er helt fantastisk"

Placeringen i det vestjyske og fokus på fællesskab er på plussiden hos potentielle nye lejere i Havtorn.

Beliggenhed, beliggenhed, beliggenhed.

De fleste boligejere kender remsen bag det gode hussalg, og beliggenheden har samme betydning for seniorbofællesskabet Havtorn, selvom boligerne her er lejemål. Når ejendomsmægler Finn Jacobsen fremviser lejlighederne i Havtorn, begynder han derfor altid i en af de store lejligheder på 2. sal.

"Her får du overblikket med udsigt over fjorden og alle de naturområder, du kan bevæge dig rundt i. Der er ingen, der endnu har sagt, at de ikke synes, at beliggenheden er helt fantastisk," siger Finn Jacobsen, der er ejendomsmægler og valuar i EDC Ringkøbing.

Finn Jacobsen har været involveret i prisfastsættelser og salg af grunde i Naturbydelen i Ringkøbing, hvor Havtorn ligger placeret, siden begyndelsen i 2012. Siden da er udlejningsarbejdet med Havtorns 14 lejligheder kommet til. Dem fik han ansvaret for i sommeren 2020, få måneder inden indvielsen af seniorbofællesskabet 1. oktober.

Boformen er ikke ukendt på Ringkøbing-egnen, men at den stadig er mere udbredt i de større byer andre steder i landet, er mægleren enig i.

"I Havtorn er fællesskabet nok tættere, end vi er vant til i Vestjylland. Du kommer tættere på dine naboer, det er helt sikkert. Det vil tiltale nogle, mens andre vil tænke, at det ikke er noget for dem," siger Finn Jacobsen.

Rammer kombinationen godt

Det er dog ikke fællesskabet, der afskrækker under fremvisningerne. Tværtimod. Fremvisningerne har Finn Jacobsen i gennemsnit haft et par stykker af om ugen siden juni 2020 - lidt hyppigere i begyndelsen.

"Vi har haft mange lokale herude på fremvisning, men generelt kommer folk fra hele landet. Vi kan især se, at fællesskabet tiltaler mange enlige. De tænker, at det er spændende, fordi de savner den her mulighed for kontakt med andre," siger Finn Jacobsen.

Det er andre ting end de store linjer, der trækker ned. De fleste nævner manglen på skabsplads i lejlighederne, fortæller Finn Jacobsen. Andre synes, at særligt de små lejligheder hælder lidt til den dyre side, hvis man ser bort fra de mange ekstra kvadratmeter, som fællesfaciliteterne giver beboerne.

Men det kommer ikke til at efterlade lejlighederne tomme, mener Finn Jacobsen. Ved udgivelsen af denne publikation er otte af de 14 lejligheder udlejet.

"Resten skal nok blive lejet ud. Det er noget, der tiltaler rigtig mange mennesker. De er tiltrukket af fællesskabet, men har samtidig også muligheden for at kunne trække sig tilbage i egen lejlighed. Den kombination har man ramt utroligt godt herude," siger Finn Jacobsen. ●



Fakta om seniorbofællesskaber

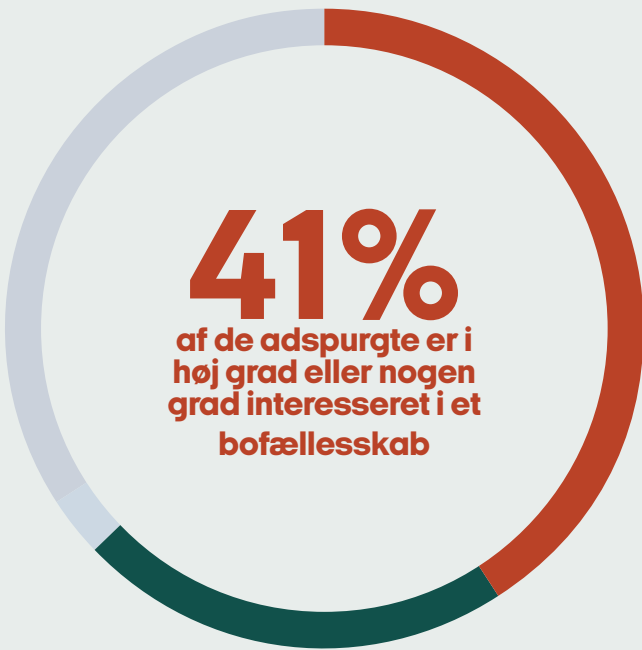
Ensomhed er et massivt samfundsproblem, der i dag påvirker over 100.000 ældre. Ensomhed rammer særligt hårdt blandt ældre med dårlig økonomi, hvoraf 39 % føler sig ensomme.

Det at bo sammen med andre kan være med til at afhjælpe ensomhed. Hele 91 % af beboerne i seniorbofællesskaber fortæller, at de oplever øget livskvalitet, og 75 % oplever bedre sociale relationer.

VIVE's ældreundersøgelser viser, at knap 8 pct. af de ældre angiver et ønske om at bo i bofællesskab. Dvs. at der i dag er ca. 80.000 ældre, som ønsker at bo i seniorbofællesskab stigende til op mod 120.000 ældre frem mod 2044. Det skal ses i lyset af et aktuelt udbud på 7.000 boliger i 265 seniorbofællesskaber [Konsulentfirmaet Methods, marts 2019]

De første seniorbofællesskaber blev etableret i slutningen af 1980'erne, mens opførelsen af seniorbofællesskaber toppede frem mod finanskrisen i 2008, hvorefter udviklingen gik i stå i perioden 2009-2014. Siden Realdania startede initiativet "Rum og fællesskaber for ældre" i 2016 er en række private developere, pensionskasser og almene boligselskaber kommet på banen med nye seniorfællesskaber. Alene i 2020 slog 31 nye seniorbofællesskaber dørene op. ●

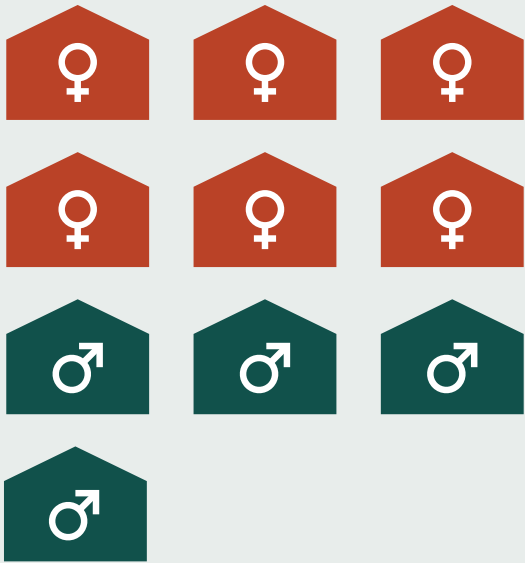
Data fra kvantitativ online undersøgelse gennemført af CFBO for Realdania ifbm. udarbejdelsen af værdi- og konkurrenceprogrammet for seniorbofællesskabet i Naturbydelen i Ringkøbing [2018].



- I høj eller nogen grad interesseret i at flytte i et bofællesskab.
- I mindre grad interesseret i at flytte i et bofællesskab.
- Slet ikke interesseret i at flytte i et bofællesskab.
- Ved ikke.

Det, der tiltrækker flest ved at bo i bofællesskab, er fællesskabet, men praktiske årsager og tryghed er også afgørende.

Ca. 6 ud af 10 interesserede er kvinder



Hvem er den gennemsnitlige beboer i et bofællesskab?

Kvinder.

Personer med en lang eller mellemlang uddannelse.

Personer der selv mener, at de har et meget godt helbred.



Om Realdanias initiativ

Realdania har iværksat initiativet 'Rum og fællesskaber for ældre', som skal reducere ældres ensomhed og fremme livskvaliteten i alderdommen ved at udvikle og udbrede nye boformer med rammer for fællesskaber.

Med 'Rum og fællesskaber for ældre' afprøver Realdania en filantropisk arbejdsform, der tager udgangspunkt i udviklingen af et stærkt datagrundlag og baserer sig på at skabe løsninger i nye partnerskaber. Indsatsen har fire sideløbende spor:

Udgivelser

- Værktøjskasse til bygherrer
- 10 bud på fremtidens seniorbofællesskaber
- Nøgletal om seniorbofællesskaber

Find dem på realdania.dk/tema/seniorbofaellesskaber

- Stimulere markedet gennem partnerskaber med private investorer
- Stimulere markedet gennem partnerskaber med den almene boligsektor
- Øge kendskab til og efterspørgsel på seniorbofællesskaber
- Etablere et eksperimenterende eksempelbyggeri

Seniorbofællesskabet i Ringkøbing er ét af i alt 11 seniorbofællesskaber, som Realdania udvikler rundt omkring i landet inden for initiativet "Rum og fællesskaber for ældre".

De 10 øvrige seniorbofællesskaber udvikles i samarbejde med pensionskasser og almene boligorganisationer, mens seniorbofællesskabet i Ringkøbing, der har fået navnet Havtorn, er et eksperimenterende eksempelbyggeri, er opført af Realdanias datterselskab Realdania By & Byg.

Et centralt værktøj i Realdanias initiativ har været udarbejdelsen af værdiprogrammer. Et værdiprogram bygger broen fra et byggeris profil, værdier og visioner til konkrete funktionsdiagrammer og visualiseringer af fx bygningskoncepter. I sin samlede kommunikation giver et værdiprogram arkitekten en række kreative benspænd, der på den ene side sætter nogle helt klare rammer, og på den anden side åbner op og er inspirerende. Et værdiprogram leverer et overskueligt, informeret grundlag for at træffe beslutninger i hele processen med byggeprogram og byggeri, og lægger et solidt fundament for et godt byggeri. Samtidig kan værdiprogrammet bidrage til forventningsafstemning om seniorbofællesskabets identitet og de konkrete aktiviteter, der kan finde sted i fællesskabet.





Fakta om seniorbofællesskabet Havtorn

Seniorbofællesskabet i Ringkøbing er et eksperimenterende eksempelbyggeri, som er opført og ejet af Realdania By & Byg, som en del af Realdanias initiativ "Rum og fællesskaber for ældre".

Udviklingen af seniorbofællesskabet i Ringkøbing afprøver nye løsninger, der skaber attraktive rammer for hverdagsfællesskaber, en sjovere og lettere hverdag og øget livskvalitet blandt seniorer.

Seniorbofællesskabet Havtorn består af tre bygninger i 2-3 etager med i alt 14 lejligheder, hvoraf det største antal kan lejes til en pris, der harmonerer med en almindelig folkepension.

11 af boligerne er toværelses lejligheder i ét plan på 50–67 m², og så er der tre fireværelses lejligheder i to plan på 120–127 m².

Til seniorbofællesskabet hører i alt 250 m² fælles faciliteter: Fælleshus med køkken, multirum med plads til 30-40 mennesker, lounge/bibliotek, gæstebolig, drivhus/

orangeri, værksted, fælles vaskeri og grejskur med plads til fx kitesurfgudstyr.

Mellem og omkring husene er der lagt op til et aktivt udeliv og hverdagsfællesskaber på den 2.700 m² store grund, som bl.a. byder på en urtehave, vaskeplads til mountain bikes, et soldæk mod vest og en aktiv fællesplads i hjertet af bofællesskabet, der forbinder alle de indendørs fællesområder og er tæt forbundet med den omkringliggende natur.

I de kommende år vil Realdania By & Byg og Realdania evaluere, hvordan fællesskabet kommer til at udfolde sig i seniorbofællesskabet – også i forhold til arkitekturen, indretningen, selve byggeriet og organiseringen af den forening, som beboerne lejer sig ind i. Resultaterne af evalueringerne vil løbende blive formidlet af både Realdania By & Byg og Realdania.

Opført efter BR18

KONSTRUKTION

Hybrid af beton/træ

ISOLERING

EPS (terræn) og mineraluld (vægge/tag)

TAG

Tagpap

TAGRENDER/NEDLØB

Lakeret stål

FACADER

Blødstrøgen tegl og Superwood

GULVE

Stavparket asketræ og keramiske klinker i skiferlook

LISTELOFT I FÆLLESHUS:

Troldtekt Contrast med egetræslister

VINDUER

Rationel Auraplus træ/alu 3-lags

KØKKEN

HTH med hvide Mono fronter

TOILET

Duravit vægmonteret, Ifø Spira håndvask og Hans Grohe blandingsbatterier

HUSLEJE

5.250 – 11.000 kr./md. + forbrug

LEJLIGHEDER

14 stk. 50 - 127 m²

FÆLLESFACILITETER

250 m²

BYGHERRE OG UDLEJER

Realdania By & Byg for Realdania

ARKITEKT

AART architects

TOTALENTREPRENØR

Jens Jensen Murer og Entreprenør A/S

INGENIØR

Tækker

LANDSKABSARKITEKT

Gustin Landskab

PROCESKONSULENT

Gemeinschaft

BYGGESTART

September 2019

INDFLYTNING

1. oktober 2020

Om Realdania By & Byg

Realdania By & Byg er et datterselskab af Foreningen Realdania. Selskabet fører Realdanias mission om livskvalitet i det byggede miljø ud i livet gennem ejerskab af bygninger og arealer til byudvikling. Realdania By & Byg har siden 2003 købt og restaureret mere end 50 historiske huse, udviklet 15 projekter med eksperimenterende byggeri og er involveret i fire store byudviklingsprojekter i samarbejde med kommuner.

Ét af disse byudviklingsprojekter er Naturbydelen i Ringkøbing. Projektet udvikles af partnerselskabet Ringkøbing K ApS, som ejes af Ringkøbing-Skjern Kommune [25%] og Realdania By & Byg [75%]. Mens kommunen deltager som planmyndighed, er Realdania By & Byg med i projektet som filantropisk investor med et mål om at sikre kvalitet i byudviklingen.

Læs mere på www.realdaniabyogbyg.dk

Via Realdania By & Byg Klubben er det muligt at opleve både byudvikling, historiske ejendomme og eksperimenterende nybyggeri helt tæt på.

Der er særlige erhvervsarrangementer for fagfolk otte gange om året.

Læs mere på www.realdaniabyogbygklubben.dk

Du kan også downloade eller købe udgivelser om vores andre eksperimenterende nybyggerier på www.realdaniabyogbygklubben.dk

Kolofon

Udgivet af Realdania By & Byg august 2021

Tekst:
Mikkel Meister og Realdania By & Byg

Fotos:
Søren Palmelund: Side 1, 8-9, 13, 14, 20-21, 23, 26, 31, 42-43, 47, 50
Steffen Stamp: Side 2, 4, 7, 18, 28, 37, 38, 56

Jens Bach: Side 16, 17, 32-33, 34, 39

Astrid Dalum: Side 10, 29 [bund]

Jørn Deluran: Side 19, 29 [top], 46

Mikkel Meister: Side 30, 51

Husen Advokater: Side 41

Michael Guldager: Side 45

Illustrationer:
AART architects: Side 12

Methods: Side 26

KANT arkitekter: Side 27

SLA: Side 26-27

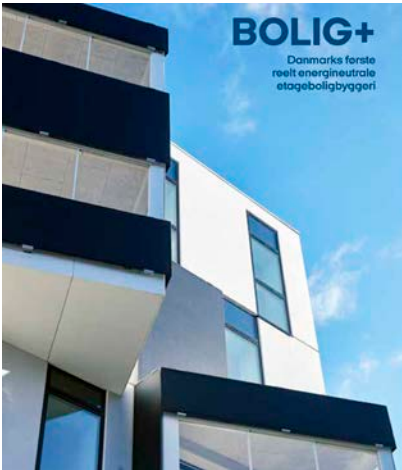
Realdania: Side 52, 53

Tryk:
OAB

Design:
Le bureau

Miljømærker

Realdania By & Byg
Jarmers Plads 2, 1551 København V
Nørregade 29, 5000 Odense
info@realdaniabyogbyg.dk
70 11 06 06



Seniorbofællesskabet Havtorn, der er opført i Naturbydelen i Ringkøbing, afprøver nye løsninger, som kan skabe attraktive rammer for fællesskaber i hverdagen, hvor naturen er omdrejningspunktet for et aktivt udeliv og for fællesskabet. Målet er at skabe en sjovere og lettere hverdag, øge livskvaliteten og bekæmpe ensomhed blandt seniorer i "den nye tredje alder 50+".

Seniorbofællesskabet Havtorn er opført af Realdania By & Byg som en del af selskabets arbejde med eksperimenterende nybyggeri, og ambitionen med byggeriet er at inspirere aktører i markedet til at udvikle flere seniorbofællesskaber over hele landet.

