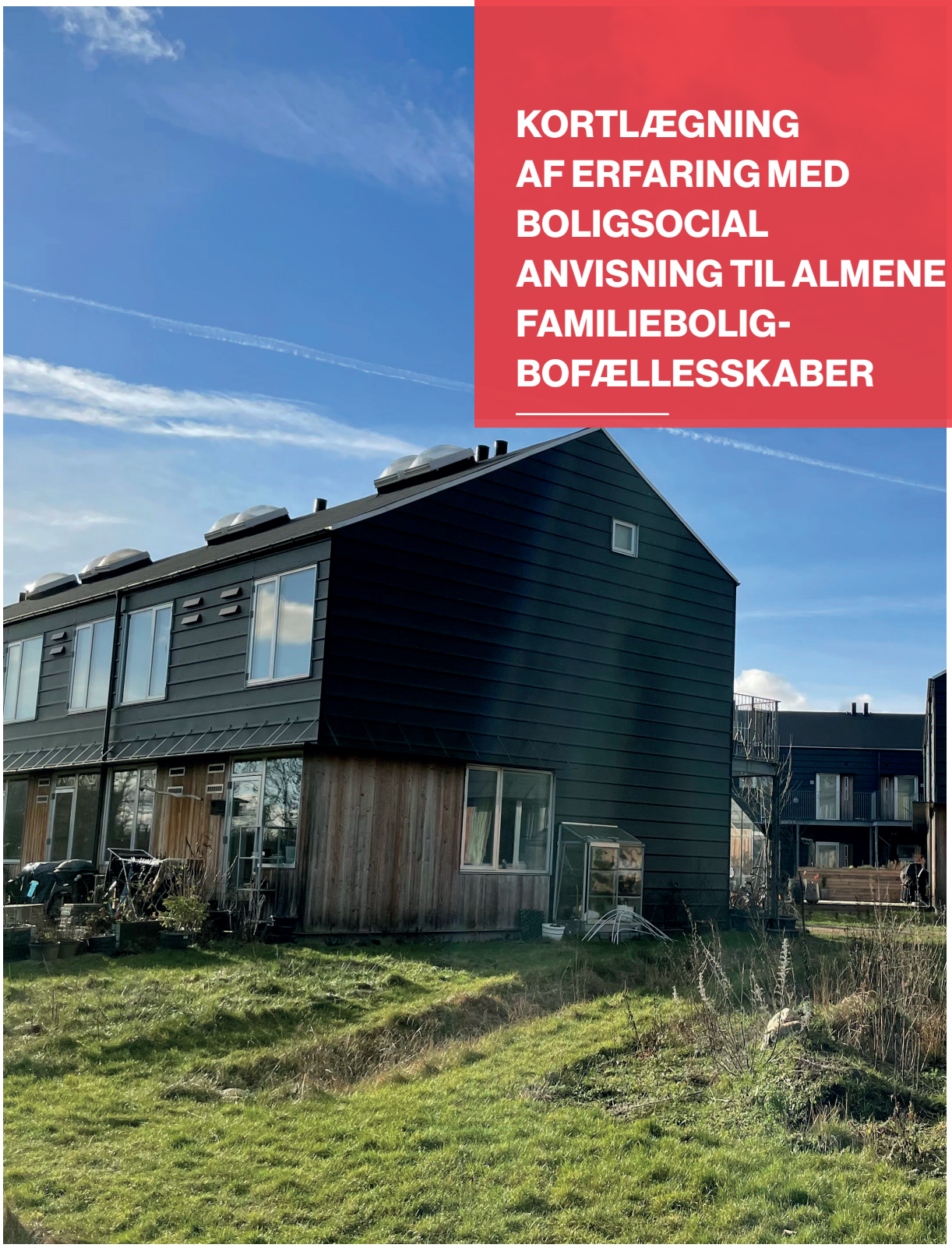
KORTLÆGNING AF ERFARING MED BOLIGSOCIAL ANVISNING TIL ALMENE FAMILIEBOLIG-BOFÆLLESSKABER



CENTER FOR
BOLIGSOCIAL UDVIKLING

KORTLÆGNING AF ERFARINGER MED BOLIOGSOCIAL ANVISNING TIL ALEMENE FAMILIEBOLIGBOFÆLLESSKABER

ISBN-978-87-92798-96-1

APRIL 2024

© 2024 Center for Boligsocial Udvikling

Center for Boligsocial Udvikling
Sadelmagerporten 4
2650 Hvidovre

Tlf. 25 60 78 28
E-mail: info@cfbu.dk
www.cfbu.dk

Fotos: Social- og Boligstyrelsen
Udgivelsen kan frit hentes på www.cfbu.dk
CFBUs udgivelser kan frit citeres med tydelig kildegengivelse

CENTER FOR **BOLIGSOCIAL UDVIKLING**

Center for Boligsocial Udvikling er en selvejende institution under Social-, Bolig- og Ældreministeriet. Centrets overordnede formål er at undersøge effekten af sociale indsatser i udsatte boligområder, at indsamle erfaringer fra nationale og internationale boligsociale indsatser og at yde kvalificeret rådgivning og processtøtte til centrale aktører indenfor det boligsociale område.

INDHOLD

Indledning 4

Resume 5

Anbefalinger. 6

Baggrund: Almene familieboligbofællesskaber i Danmark 8

Hvad er et alment familieboligbofællesskab? 8

Regler for kommunal boligsocial anvisning til almene bofællesskaber 10

Del 1: Resultater fra indledende kortlægning 12

Ingen konkrete erfaringer med anvisning til almene familieboligbofællesskaber. 12

Barrierer for anvisning til bofællesskaber ifølge kortlægningen 13

Del 2: Resultater fra kommunale case-studier 16

Case 1: Ballerup – Fuld kommunal anvisning til almene seniorbofællesskaber 17

Case 2: Furesø – Kommunalpolitisk ønske om udnytte anvisningsretten til bofællesskaber 18

Case 3: København – Ny rammeaftale adresserer anvisning til bofællesskaber. 19

Barrierer for boligsocial anvisning til almene bofællesskaber:. 20

1. Bofællesskabet som socialt forpligtende boform 20

2. Bofællesskabet som en relativt dyr boform i almen sektor kontekst 22

3. Bofællesskabet som et boligkoncept, der hviler på beboermedbestemmelse 23

4. Forventede behov og ønsker blandt borgere, der får anvist en bolig af kommunen 24

Litteratur 26

Bilag 1: Metodebeskrivelse 28

INDLEDNING

Gennem de senere år er der sket en vækst i antallet af almene familieboligbofællesskaber, og der forventes en fortsat vækst i de kommende år. Samtidig er der indikationer på, at den kommunale anvisningsret i mindre grad anvendes til almene familieboligbofællesskaber.

Social- og Boligstyrelsen ønsker på den baggrund en undersøgelse af, hvordan kommunalt anviste borgere inkluderes i almene familieboligbofællesskaber og hvilke erfaringer, der er. Undersøgelsen skal bidrage til at forstå praksis og rationaler bag anvisning til bofællesskaber.

Undersøgelsen er gennemført af Center for Boligsocial Udvikling (CFBU) for Social- og Boligstyrelsen i perioden december 2023 – april 2024. Nærværende notat afrapporterer undersøgelsens resultater.

Undersøgelsen indeholder to dele:

1. En indledende kortlægning blandt kommuner og boligorganisationer omkring brugen af kommunal boligsocial anvisning til almene familieboligbofællesskaber.
2. En dyberegående afdækning af praksis og rationaler i tre udvalgte kommuner og bofællesskaber.

Dette notat afrapporterer undersøgelsens resultater. Notatet er opbygget således:

- Først sammenfattes undersøgelsens resultater og anbefalinger til yderligere undersøgelser.
- Derefter præsenteres baggrundsdata om almene familieboligbofællesskaber i Danmark og undersøgelsens genstandsfelt defineres.
- Derpå beskrives resultaterne af kortlægning af praksis omkring boligsocial anvisning til almene familieboligbofællesskaber.
- Endelig afrapporteres undersøgelsens case-studier med fokus på muligheder og barrierer for brug af boligsocial anvisning.

Denne undersøgelse udgør en indledende kortlægning af brugen af boligsocial anvisning, som bygger på informanternes selvrapporterede praksis. Således tages der forbehold for, at der i kommunernes systemer og hos informanterne kan være usikkerhed omkring den aktuelle og historiske praksis omkring boligsocial anvisning til almene familieboligbofællesskaber. Denne undersøgelse afspejler disse usikkerheder.

Både undersøgelsens kortlægning og afdækning baserer sig på data fra Aalborg Universitets "Kortlægning og analyse af bofællesskaber i Danmark" (Jensen et al. 2022). Derfor har indeværende notat de samme metodiske usikkerheder som beskrevet i Aalborg Universitets kortlægning (Jensen et al. 2022: 9).

Notatets metodebilag beskriver de anvendte undersøgelsesmetoder.

RESUME

I Danmark er der ca. 182 almene familieboligbofællesskaber svarende til mindre end 0,5 pct. af den samlede almene boligmasse og omfattende ca. 4.276 personer. Størstedelen af bofællesskaberne er karakteriseret ved at være seniorbofællesskaber (83 pct.) målrettet beboere uden hjemmeboende børn i alderen +50 eller +55 år, mens en mindre andel er aldersblandede bofællesskaber (17 pct.). Størstedelen af bofællesskaberne er etableret i nyere tid efter år 2000 (71 pct.), mens en mindre andel (29 pct.) er af ældre dato.

Undersøgelsens hovedresultater er:

- **Ingen konkrete erfaringer med boligsocial anvisning til almene familieboligbofællesskaber.** Det har ikke været muligt at identificere eksempler på kommuner i Danmark, som har konkrete erfaringer med eller praksis for at anvise boligsocialt til almene familieboligbofællesskaber. Det tyder på, at det ikke er en praksis, der benyttes i kommunerne.

- **Huslejen i almene familieboligbofællesskaber matcher ikke målgruppens betalingsevne.** En af årsagerne, undersøgelsen peger på, er at huslejeniveauet i mange tilfælde er relativt højt i almene bofællesskaber set i forhold til betalingsevnen hos borgere på boligsociale ventelister. Dermed kan det generelle grundlag for at anvise boligsocialt til almene bofællesskaber være udfordret, idet anviste borgere skal have mulighed for at kunne betale huslejen.

- **Målgruppens demografi matcher ikke (senior)bofællesskaberne.** En anden årsag, undersøgelsen peger på, er at de almene familieboligbofællesskaber overvejende er seniorbofællesskaber (83 pct.), som typisk er forbeholdt 55+ årige uden hjemmeboende børn. Det kan udgøre en barriere for anvisning til bofællesskaberne, da de fleste borgere med behov for boligsocial anvisning er enlige under 50 år, i nogle tilfælde med børn.

- **Bofællesskaber er en socialt forpligtende boform.** Bofællesskaberne er en særlig boform, der kræver at beboerne ønsker at engagere sig socialt samt at man som beboer køber ind på et særligt, lokalt defineret koncept og værdigrundlag. Det kan have som implikation, at boligsocial anvisning af beboere, som ikke har ressourcer til eller særlig motivation for at engagere sig i en gensidigt forpligtende boform, kan udgøre en udfordring for boformen som fællesskabsorienteret boligkoncept.

- **Bofællesskaber er et boligkoncept, der hviler på lokal selvbestemmelse**. For at vedligeholde et velfungerende fællesskab har mange bofællesskaber udstrakt medbestemmelse på, hvem der tilbydes en bolig ifm. genudlejning. Det kan have som implikation, at forudsætningerne for at anvise boligsocialt til et bofællesskab er vanskelige sammenlignet med til andre boligtyper, idet hensyn til en vis grad af beboerindflydelse på beboersammensætningen vejer tungere.

- **Forventede behov og ønsker blandt borgere, som kommunen anviser en bolig**. De medarbejdere, der arbejder med boligsocial anvisning i kommuner og boligorganisationer, vurderer generelt ikke, at borgere på de boligsociale ventelister ønsker eller magter at indgå i et forpligtende fællesskab. De fleste vurderes at have brug for en lille, billig lejlighed, hvor de har mulighed for at komme på fode. De karakteristika, der forbindes med målgrupperne for boligsocial anvisning, anses således generelt som svært forenelige med den fællesskabsorienterede boform, bofællesskaberne er.

- **Der er få boliger og lav beboerudskiftning.** De almene familieboligbofællesskaber udgør en meget begrænset andel af den samlede almene boligmasse (mindre end 0,5 pct.). Dertil kommer at beboerudskiftningen i bofællesskaberne

vurderes at være relativt lav. Det betyder, at der går lang tid imellem, at der kan anvises til bofællesskaberne og kommunerne derfor ikke opbygger erfaringer med, hvordan sådanne anvisninger kan håndteres, jf. bofællesskaberne som en særlig boform.

- **Kommuner undlader at benytte anvisningsretten.** Undersøgelsen peger på, at kommunerne enten formelt eller uformelt afstår fra at udnytte deres anvisningsret. I nogle bofællesskaber er der indgået udlejningsaftaler mellem boligselskaber og kommune, der friholder de almene bofællesskaber for boligsocial anvisning mod kompenserende anvisning i andre almene afdelinger. I andre tilfælde får kommunen tilbudt ledige lejemål på linje med andre almene lejemål men afstår de facto fra at udnytte anvisningsretten som følge af ovenfor beskrevne barrierer.

ANBEFALINGER

Indeværende undersøgelse indikerer, at der på nuværende tidspunkt ikke eksisterer et fyldestgørende databaseret overblik over de almene bofællesskaber i Danmark. Det kan således være relevant at iværksætte undersøgelser med følgende fokus:

- En kortlægning af, hvilke almene boligorganisationer, der administrerer hvilke almene bofællesskaber i Danmark.
- En kortlægning af omfanget af brugen af hhv. almenboliglovens § 51 og § 51a samt praksisser for genudlejning i almene bofællesskaber.
- En dyberegående kvantitativ kortlægning og analyse af de almene bofællesskabers huslejeniveauer, beboersammensætning og genudlejningsfrekvens.
- En dyberegående afdækning af sammenhængen mellem genudlejningspraksis (f.eks. anvisning via boligorganisationens venteliste og/eller brug af lokale bosætningsudvalg) og beboersammensætning i almene bofællesskaber.

BAGGRUND: ALMENE FAMILIEBOLIG-BOFÆLLESSKABER I DANMARK

I dette afsnit præsenterer vi en række baggrundsinformationer om almene familieboligbofællesskaber i Danmark. Først definerer vi, hvad vi taler om, når vi taler om almene familieboligbofællesskaber, Derpå beskriver vi antallet af almene familieboligbofællesskaber, de forskellige typer af bofællesskaber og deres størrelse og etableringsår. Endelig præsenterer vi kort reglerne om boligsocial anvisning til bofællesskaber.

HVAD ER ET ALMENT FAMILIE-BOLIGBOFÆLLESSKAB

Almene familieboligbofællesskaber omfatter bofællesskaber indrettet efter almenboliglovens §51 eller §51 a. De består af aldersblandede bofællesskaber, seniorbofællesskaber samt økolandsbyer, hvor almene familieboliger indgår i bofællesskabet. Her anvender vi den typologisering af bofællesskaber, der er udviklet af Jensen et al. (2022: 8) i Aalborg Universitets kortlægning af bofællesskaber i Danmark:

1. Aldersblandede bofællesskaber er bofællesskaber for beboere i forskellige aldersgrupper, som består af individuelle boliger såvel som fælles faciliteter, fx et fælleshus med storkøkken.
2. Seniorbofællesskaber er som aldersblandede bofællesskaber, men forbeholdt beboere over 50 eller 55 år uden hjemmeboende børn.
3. Økosamfund er som aldersblandede bofællesskaber, men "med ambition om at integrere bosætning, arbejdspladser, fritids- og kulturliv, og med stor fokus på bæredygtighed og kredsløb" (ibid.). Ofte består de af en blanding af almene boliger og andre ejerformer.

Alle tre typer af bofællesskaber er omfattet af undersøgelsen.

AFGRÆNSNING AF UNDERSØGELSENS GENSTANDSFELT

At undersøgelsen fokuserer på almene familieboligbofællesskaber indrettet efter almenboliglovens §51 eller §51 a betyder samtidig, at der er visse typer af almene bofællesskaber, som ikke er omfattet af undersøgelsen:

- Vi har ikke medtaget almene bofællesskaber målrettet personer med særlige behov indrettet efter almenboliglovens § 51 stk. 2 og 3. Disse er kollektive bofællesskaber eller almene selvejende institutioner, hvor kommunen har fuld anvisningsret og som er målrettet personer med særlige sociale behov, jf. lov om individuel boligstøttes § 24 f, stk. 1. Det kan være borgere med nedsat funktionsevne eller svære sociale udfordringer.
- I undersøgelsen indgår heller ikke såkaldt "kollektive bofællesskaber" indrettet efter almenboliglovens §3 stk. 4. Et kollektivt bofællesskab kan beskrives som en delebolig, som består af mindst to værelser samt et ekstra værelse, som kan benyttes af lejerne i bofællesskabet. Denne undersøgelse fokuserer derimod på såkaldt "individuelle bofællesskaber", jf. almenboliglovens §3 stk. 3. Et individuelt bofællesskab består typisk af mindst fem boliger med eget køkken og bad samt et fællesareal, som kan benyttes af lejerne i bofællesskabet.
- Endelig har vi i undersøgelsen ikke medtaget almene ældreboligbofællesskaber. Ældreboligbofællesalmenboliglovens §54 udlejes til ældre og personer med handicap, der har særligt behov for sådanne boliger, og typisk har kommunen fuld anvisningsret til sådanne boliger.

ANTAL OG TYPER AF ALMENE FAMILIEBOLIG-BOFÆLLESSKABER

Ifølge en kortlægning foretaget af Aalborg Universitet i 2022 (Jensen et al., 2022) er der ca. 182 bofællesskaber i Danmark, der helt eller delvist består af almene familieboliger. Ca. 4.276 personer bor ifølge undersøgelsen i en almen familiebolig i et bofællesskab. De almene bofællesskaber udgør således mindre end en halv procent af den almene boligmasse i Danmark.

	Aldersblandede bofællesskaber	Seniorbofællesskaber	Økolandsbyer	I alt
Rene almene bofællesskaber	34	117	0	151
Blandede bofællesskaber	12	10	9	31
Beboere	1.169	2.884	223	4.276

Tabel 1: Almene familieboligbofællesskaber i Danmark
Kilde: Jensen et al., 2022.

Langt hovedparten af de almene familieboligbofællesskaber er seniorbofællesskaber. Det betyder, at boligerne opføres som almene familieboliger, som gennem aftale mellem kommune og boligselskab forbeholdes seniorer, typisk forstået som personer over 55 år uden hjemmeboende børn[1] . Seniorbofællesskaber udgør 83 pct. af alle almene familieboligbofællesskaber og 71 pct. af beboerne i almene familieboligbofællesskaber bor i et seniorbofællesskab.

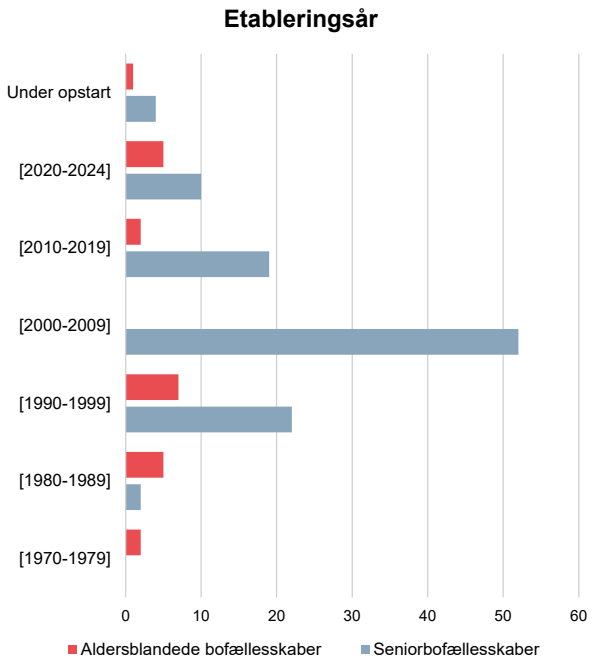
Aalborg Universitets kortlægning viser desuden, at almene familieboligbofællesskaber er fordelt over det meste af landet. 69 af landets 98 kommuner har et eller flere almene familieboligbofællesskaber (ikke vist i tabel/figur). Odense er den kommune med flest almene familieboligbofællesskaber (15), efterfulgt af Københavns Kommune (12).

Horsens og Egedal Kommune har hver otte almene familieboligbofællesskaber, mens de resterende 65 kommuner har mellem 2 og 6 almene familieboligbofællesskaber.

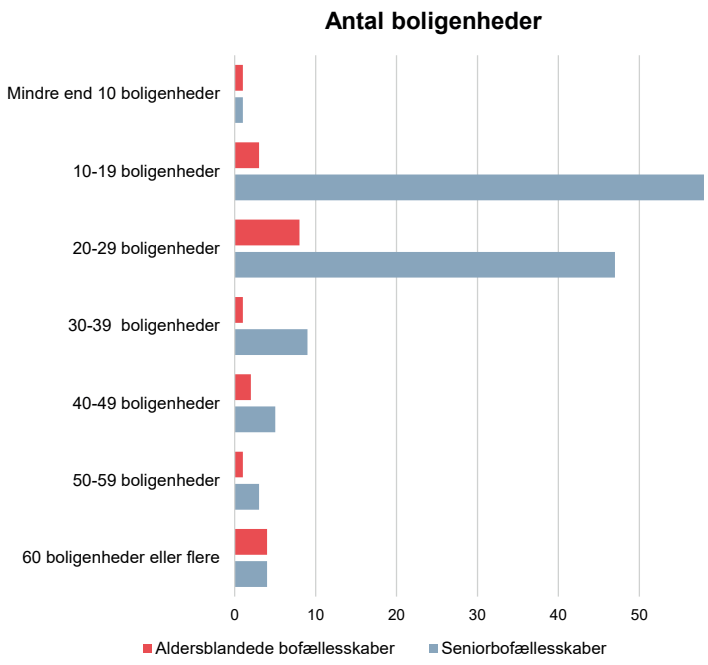
Analysen af Aalborg Universitets kortlægningsdata viser desuden, at de fleste almene familieboligbofællesskaber er af nyere dato, dvs. at de er etableret efter år 2000. Særligt i perioden 2000-2009 er der etableret mange seniorbofællesskaber. Etableringsåret kan have betydning for huslejen, idet nyere almene lejemål typisk er dyrere end ældre lejemål. Der er dog ikke udarbejdet en analyse af huslejeniveauet i de pågældende boliger.

Endelig viser analysen, at langt de fleste almene familieboligbofællesskaber består af mindre bofællesskaber med 10-29 boligenheder. Knap 80 pct. af de almene bofællesskaber ligger i denne størrelsesorden.

1) Seniorbofællesskaber er således typisk ikke konstrueret som almene ældreboliger eller ældreboligbofællesskaber, jf. ovenstående afgrænsning.



Figur 1: Antal almene familieboligbofællesskaber fordelt på etableringsår. I opgørelsen er udeladt bofællesskaber, hvis etableringsår ikke fremgår af kortlægningen. Kilde: Bearbejdning af data fra Aalborg Universitet.



Figur 2: Antal boligenheder pr. bofællesskab. I opgørelsen er udeladt bofællesskaber, hvor antallet af enheder ikke fremgår af kortlægningen. Kilde: Bearbejdning af data fra Aalborg Universitet.

REGLER FOR KOMMUNAL BOLIGSOCIAL ANVISNING TIL ALMENE BOFÆLLESSKABER

Reglerne omkring udlejning og anvisning til almene familieboligbofællesskaber afhænger af, om bofællesskabet er indrettet efter almenboliglovens § 51 eller § 51 a. I bofællesskaber indrettet efter § 51 skal ledige lejemål af den almene boligorganisation udlejes til boligsøgende, som er optaget på en venteliste, og som har behov for almene boliger af den pågældende art. Ledige boliger kan anvises af kommunalbestyrelsen efter reglerne i § 59 stk. 1. Der er således som udgangspunkt kommunal anvisningsret til de almene familieboligbofællesskaber, der er indrettet efter § 51.

Er bofællesskabet derimod indrettet efter § 51 a er der friere rammer for udlejning. I disse tilfælde skal kommunalbestyrelsen og boligorganisationen selv indgå aftale om, hvorledes udlejningen skal finde sted, jf. almenboliglovens § 115. Således har kommuner og boligorganisationer mulighed for at indgå særlige udlejningsaftaler, hvor der ikke anvendes kommunal anvisning til de almene familieboligbofællesskaber. Derudover vil beboerne i bofællesskaberne ofte have medbestemmelse ift., hvilke ansøgere der får mulighed for at flytte ind i bofællesskabet – noget man ikke opererer med i andre dele af den almene sektor.

DEL 1: RESULTATER FRA INDLEDEDE KORTLÆGNING

Den indledende kortlægning bygger på telefonisk kontakt eller og/eller e-mailkorrespondance med:

- 12 kommuner
- 12 boligorganisationer

De kontaktede kommuner og boligorganisationer er udvalgt på baggrund af Aalborg Universitets kortlægning (Jensen et al., 2022), idet vi har prioriteret kommuner og boligorganisationer med mange almene bofællesskaber og mange boligenheder. De kommuner og boligorganisationer, der indgår i kortlægningen, repræsenterer samlet set godt halvdelen af de almene familieboligbofællesskaber i Danmark (se Bilag 1).
Ifm. kortlægningen har CFBU kontaktet de kommunale anvisninger samt i boligorganisationernes udlejningsafdelinger med henblik på at identificere medarbejdere med størst mulig viden om udlejningspraksis. Der tages forbehold for, at kortlægningens resultater udgør et øjebliksbillede af de pågældende informanters aktuelle skøn og viden om nuværende og tidligere anvisningspraksis i de respektive kommuner og boligorganisationer.

En oversigt over kommuner og boligorganisationer, der indgår i kortlægningen, er vedlagt i Bilag 1.

INGEN KONKRETE ERFARINGER MED ANVISNING TIL ALMENE FAMILIEBOLIGBOFÆLLES-SKABER

Ingen af de kontaktede kommuner eller boligselskaber havde konkrete erfaringer med boligsocial anvisning til almene familieboligbofællesskaber. Der var dog indledningsvis en del uklarhed og usikkerhed om, hvorvidt anvisningsretten blev udnyttet i bofællesskaberne. Nogle steder blev det i første omgang oplyst, at anvisningen blev benyttet, men nærmere undersøgelser viste, at der var tale om udlejning via boligselskabets venteliste. Andre steder mente man at have anvist, men det viste sig at være til ungdomsboliger, ældreboliger eller til deleboliger, ikke til almene familieboligbofællesskaber med individuelle boliger. Ingen steder har vi fået håndfaste tilkendegivelser om konkrete erfaringer med boligsocial anvisning til almene familieboligbofællesskaber.

Kortlægningen viste, at der var to veje, der begge ledte til en kommunal praksis, hvor der ikke blev anvist til bofællesskaber:

1. Bofællesskaber indrettet efter almenboliglovens § 51: Kommunen får tilbudt ledige lejemål i bofællesskaber til boligsocial anvisning på linje med andre ledige almene familieboliger, men vælger de facto ikke at udnytte anvisningsretten.
2. Bofællesskaber indrettet efter almenboliglovens § 51 a: Der er indgået lokale udlejningsaftaler mellem kommune og boligorganisationer, der indebærer, at kommuner fraskriver anvisningsretten til (visse) bofællesskaber.

Selvom der er tale om to forskellige tilgange, begrundes de langt hen ad vejen med de samme udfordringer ift. for anvisning til almene familieboligbofællesskaber. Disse udfordringer blev afdækket gennem kortlægningen. I det nedenstående redegøres for de gennemgående barrierer.

BARRIERER FOR ANVISNING TIL BOFÆLLESSKABER IFØLGE KORTLÆGNINGEN

Kortlægningen peger på fem barrierer for anvisning til almene familieboligbofællesskaber:

1. Huslejeniveauet
2. Få boliger og lav beboerudskiftning
3. Målgruppens demografi matcher ikke (senior) bofællesskaberne
4. Målgruppen vurderes ikke at kunne profitere af bofællesskab som boform
5. Fraskrivelse af anvisningsretten jf. almenboliglovens §51 a.

1. HUSLEJENIVEAUET ER FOR HØJT IFT. MÅLGRUPPEN

Nogle kommuner og boligorganisationer fremhæver, at huslejen i bofællesskaberne i mange tilfælde er relativt høj set i forhold til betalingsevnen hos borgere som kommunen anviser en bolig. Nogle steder er indskuddet også relativt højt. Det skyldes dels, at mange af bofællesskaberne er nyere (de fleste opført efter år 2000, jf. Figur 1), samt at der er relativt store fællesarealer, hvilket påvirker huslejen.

Der foreligger ikke en samlet opgørelse over huslejeniveauer i almene familieboligbofællesskaber.

2. DER ER FO FÅ BOLIGER OG LAV BEBOERUDSKIFTNING I DE ALMENE FAMILIEBOLIGBOFÆLLESSKABER

De almene familieboligbofællesskaber udgør en meget lille del af den samlede almene boligmasse i kommunerne: mindre end 0,5 procent af den almene boligmasse på landsplan. Samtidig oplyser mange kommuner og boligorganisationer, at der er meget lav beboerudskiftning i bofællesskaberne.

Samlet set betyder det, at der relativt sjældent er ledige lejemål i de almene bofællesskaber. Derfor er der ikke et særligt fokus i de fleste kommuner eller boligorganisationer på anvisning til bofællesskaberne. Der opbygges således ikke procedurer i kommunerne for anvisning til bofællesskaberne såsom screening eller afklarende samtaler med potentielle kandidater.

Dette skal ses i sammenhæng med, at mange kommuner oplyser, at de ikke mangler ledige almene lejemål til boligsocial anvisning. Snarere mangler de "de rigtige" lejemål til målgruppen for kommunal anvisningsret ift. boligens pris og størrelse.

3. MÅLGRUPPENS DEMOGRAFI MATCHER IKKE (SENIOR) BOFÆLLESSKABERNE

Der er relativt få aldersblandede bofællesskaber (17 pct.), mens de fleste almene bofællesskaber er seniorbofællesskaber (83 pct.). Seniorbofællesskaberne er typisk målrettet beboere i alderen 50+ eller 55+ uden hjemmeboende børn.

Flere kommuner oplyser, at dette matcher dårligt med målgruppen for kommunal anvisningsret, da de ofte er yngre end målgruppen for seniorbofællesskab. Det oplyses, at de fleste borgere som kommunen anviser en bolig er under 50 år, i nogle tilfælde med børn. Ældre personer som kommunen anviser en bolig er typisk borgere i en udsat position (f.eks. tidligere hjemløse), der ikke vurderes at kunne profitere af at bo i et bofællesskab, jf. nedenstående. De fleste som kommunens anviser en bolig vurderes at have brug for en lille og billig bolig..

4. MÅLGRUPPEN VURDERES IKKE AT KUNNE PREOFITERE AF BOFÆLLESSKAB SOM BOFORM

Borgere som kommunen anviser til en bolig vurderes af flere informanter at være relativt ressourcesvage. Det hænger bl.a. sammen med kriterierne for at blive kommunalt anvist til en bolig, som typisk indbefatter krav om, at borgere ikke er i stand til at skaffe en bolig på egen hånd

Denne målgruppe vurderes af mange ikke at have præferencer for eller overskud til at bo i en

fællesskabsorienteret og forpligtende boform. Da man ønsker, at anviste borgere kan fastholde deres bolig på sigt, undlader man derfor at anvise til bofællesskaber.

5. FRASKLRIVELSE AF ANVISNINGSRETTEN JF. ALMENBOLIGLOVENS §51 A

I nogle bofællesskaber indrettet efter almenboliglovens §51 a er der indgået udlejningsaftaler mellem boligselskaber og kommune, der friholder de almene bofællesskaber for boligsocial anvisning. Dette sker under hensyntagen til bofællesskabernes sociale sammenhængskraft og selvbestemmelse. I mange af disse bofællesskaber er der lokale ventelister og lokale bosætningsudvalg, der afholder indflytningssamtaler med potentielle indflyttere med henblik på at udvælge kandidater, der kan indgå bedst muligt i bofællesskabet. Som kompenserende ordning kan det aftales, at boligselskabet stiller yderligere lejemål til rådighed for anvisning i andre boligafdelinger.

DEL 2: RESULTATER FRA I KOMMUNALE CASE-STUDIER

Som nævnt var det ikke gennem den indledende kortlægning muligt at identificere kommuner eller boligorganisationer, der havde konkrete praksiserfaringer med brug af boligsocial anvisning til almene familieboligbofællesskaber. Det var derfor nødvendigt at gå andre veje mhp. at afdække, hvordan kommunalt anviste borgere inkluderes i almene familieboligbofællesskaber og hvilke erfaringer der er, således som Social- og Boligstyrelsen ønskede.

I den dyberegående case-undersøgelse har vi således valgt at fokusere på kommuner, hvor man på forskellig vis havde gjort sig overvejelser omkring brugen af kommunal boligsocial anvisning til de almene familieboligbofællesskaber. Vi har udvalgt tre kommunale cases:

1. Ballerup Kommune: Kommunen administrerer alle ventelister til almene seniorbofællesskaber og har fuld anvisning til bofællesskaberne (som dog ikke ligner boligsocial anvisning for så vidt at der ikke er tale om borgere i en udsat position).
2. Furesø Kommune: Der er et politisk ønske om at udnytte anvisningsretten til de almene bofællesskaber i fremtiden, og der derfor er gjort en række overvejelser omkring mulig fremtidig praksis.
3. Københavns Kommune: Kommunen og BL netop har indgået en ny rammeaftale for anvisning og udlejning, der har givet anledning til drøftelser af bofællesskabernes rolle ift. den kommunale anvisning.

Ingen af de tre cases har således praksiserfaringer med brug af boligsocial anvisning til almene familieboligbofællesskaber. Vi vurderer dog, at de tre cases kan bidrage med et indblik i de overvejelser, der er forbundet med brug af boligsocial anvisning fra hhv. et kommunalt-, et boligorganisatorisk-, og et bofællesskabsperspektiv. Analyserne kan bl.a. bidrage til at forstå, hvilke overvejelser der gør sig gældende ift. et til- eller fravalg af boligsocial anvisning, herunder hvilke forhold på tværs af de tre cases, som kan udgøre barrierer for boligsocial anvisning.

I alle tre cases har vi gennemført kvalitative interview med repræsentanter for kommunen, udvalgte boligorganisationer, samt et udvalgt bofællesskab i hver kommune.

I det nedenstående præsenterer vi først de tre cases. Derefter beskriver vi case-studiernes hovedresultater på tværs af de tre cases. Vi beskriver resultaterne på tværs, fordi resultaterne fra de tre kommuner i de fleste tilfælde er overlappende.

CASE 1: BALLERUP - FULD KOMMUNAL ANVISNING TIL ALMENE SENIORBOFÆLLESSKABER

Almene bofællesskaber i kommunen: 6 seniorbofællesskaber (103 boliger)

Almene boliger i kommunen: Ca. 13.000 boliger (58 % af boligmassen)

Informanter i case-studiet:

- Ballerup Kommune, Center for By og Miljø, Almene Boliger
- Administrationsselskabet Domea.dk
- Boligselskabet Vores Boliger (tidl. Ballerup Boligselskab)
- Bofællesskabet Ekkodalen, alment seniorbofællesskab, 22 boliger, etableret 2019

I Ballerup Kommune har kommunen jf. Ballerupaftalen med de almene boligorganisationer 100 pct. anvisningsret til de almene seniorbofællesskaber i kommunen (Almenboligloven § 59 stk. 2). Der er seks seniorbofællesskaber i kommunen, men ingen aldersblandede almene bofællesskaber.

I praksis betyder det, at kommunens almene boligafdeling fører en interesseliste, idet de almene boligselskaber hidtil ikke har ført venteliste til bofællesskaberne i Ballerup. I forbindelse med genudlejning videreformidles en liste med emner fra kommunens interesseliste til bofællesskabernes bosætningsudvalg. Bosætningsudvalgene er lokalt sammensat med beboerrepræsentanter og en repræsentant fra det pågældende boligselskab. Listen indeholder ansøgere, som er udvalgt under hensyntagen til seniorbofællesskabets aktuelle behov og beboersammensætning. Det kan være enlige eller par og ansøgere i en bestemt alder, f.eks. fra 50 til 65 år. I bosætningsudvalget afholdes samtaler med udvalgte ansøgere, og på den baggrund indstiller bosætningsudvalget deres beslutning om genudlejning til kommunens boligafdeling.

Alle kan skrives op på interesselisten, men det indskærpes at indflytning i seniorbofællesskaber forudsætter, at ansøger er +50 år, ikke har hjemmeboende børn, er selvhjulpen og vil indgå i et forpligtende fællesskab. Det betyder, at selvom der på papiret er tale om kommunal anvisning, kan det ifølge Boligforvaltningen ikke betegnes som en anvisning der lægger boligsociale forhold til grund.

Alle seniorbofællesskaberne er etableret som familieboliger.

Kilder: Transport og Boligministeriet (2019); https://ballerup.dk/borger/bolig-vand-varme/lejebolig/om-boliger-i-ballerup-kommune/almene-boligselskaber

CASE 2: FURESØ - KOMMUNALPOLITISK ØNSKE OM UDNYTTE ANVISNINGSRETTEN TIL BOFÆLLESSKABET

Almene bofællesskaber i kommunen: 6 seniorbofællesskaber (142 boliger)

Almene boliger i kommunen: Ca. 4.850 boliger (28 % af boligmassen)

Informanter i case-studiet:
- Furesø Kommune, Center for By og Miljø
- Værløse Almennyttige Boligselskab
- Bofællesskabet Ydungård, alment seniorbofællesskab, 36 boliger, etableret 2022

I Furesø Kommune er det boligselskaberne selv, der fører venteliste til seks almene seniorbofællesskaber i kommunen. Nogle af bofællesskaberne er etableret som selvstændige boligafdelinger i boligselskaber, mens andre er etableret som selvejende institutioner.

I praksis har bofællesskaberne forskellige genudlejningspraksisser. I nogle bofællesskaber har bofællesskabet fuld selvbestemmelse ifm. genudlejning. Her er der ligesom i Ballerup Kommune nedsat lokale bosætningsudvalg, der træffer beslutning om genudlejning. I andre bofællesskaber har boligselskabet lagt vægt på venteliste-princippet, dvs. her er det boligselskabet der forestår genudlejningen via venteliste uden umiddelbar indflydelse fra bofællesskabet.

Fælles for bofællesskaberne er, at kommunen ikke har haft praksis for at benytte boligsocial anvisning til disse.

Center for By og Miljø i Furesø Kommune arbejder lige nu med en konkret problemstilling, som beskrives således:

- Det er et politisk ønske, at når kommunen giver grundkapital til nye boliger, skal boligorganisationen være med til at løse boligsociale opgaver med boligplacering af boligsøgende, som kommunen anviser.
- Det er et politisk ønske, at den generelle udlejning af boliger i bofællesskaber sker efter "objektive kriterier". Der skal således aftales et regelsæt for anvisning, som er operationelt og kan håndteres at forretningsførerselskaber, samtidig med at bofællesskabets behov for beboersammensætning kan tilgodeses.

  Forvaltningen har forlagt kommunalbestyrelsen forskellige løsninger, som peger i en retning, hvor bofællesskaber i høj grad selv står for anvisning. Dette med udgangspunkt i boligorganisationernes behov.

  - Boligorganisationerne er typisk interesseret i en bestemt beboersammensætning i et bofællesskab, hvor beboernes "kemi" vil være styrende for at sikre og bevare fællesskabet. Boligorganisationen tilbyder derfor kommunal anvisning til andre boligafdelinger, som er mere egnede til kommunal anvisning.
  - Hvis den kommunale anvisning skal ske til en bolig i bofællesskabet, må denne anvisning håndholdes. Det indebærer at kommunen ud over at iagttage bofællesskabets beboersammensætning også skal tage højde for, hvorvidt den boligsøgende konkret vil passe ind i bofællesskabet. Det indebærer bl.a. om de boligsøgende kan forventes at deltage i bofællesskabets fælles aktiviteter.

  Forvaltningen forsøger derfor at afveje forholdene mellem de politiske og boligorganisationens ønsker. Det kan handle om at skrive en række udlejningskriterier, der på et objektivt grundlag italesætter bofællesskabets kemi blandt beboerne. Dette mangler fortsat at blive løst.

Kilder: Internt notat, Furesø Kommune; https://www.furesoe.dk/nyheder-samlet/nyheder/ny-samarbejdsaftale-mellem-kommune-og-boligselskaber-i-furesoe

CASE 3: KØBENHAVN - NY RAMMEAFTALE ADRESSERER ANVISNING TIL BOFÆLLESSKABER

Almene bofællesskaber i kommunen: 8 seniorbofællesskaber, 3 aldersbladede (277 boliger)

Almene boliger i kommunen: Ca. 62.000 boliger (19 % af boligmassen)

Informanter i case-studiet:

- Københavns Kommune, Socialforvaltningen og Teknik- og Miljøforvaltningen
- Administrationsselskaberne KAB og Domea.dk
- Bofællesskabet Bo90, alment aldersblandet bofællesskab, 17 boliger, etableret 1996 (fsb)

I København er i dag 11 almene familieboligbofællesskaber og flere nye på vej. Boformen ses bl.a. som et bidrag til i fremtiden at kunne nedbringe huslejerne på det i forvejen relativt dyre almene nybyggeri i København ved at bygge mindre familieboliger, der så suppleres med større fællesarealer.

I København er der indgået en ny rammeaftale mellem Københavns Kommune og BL, som fastlægger rammerne for udlejning og anvisning i perioden 2027. I rammeaftalen berøres også forhold omkring udlejning af boliger i almene familieboligbofællesskaber. I rammeaftalen hedder det bl.a.:

"Som udgangspunkt har kommunen sædvanlig anvisningsret til de boliger, der indgår i bofællesskabet. Boligsocial anvisning skal ske under hensyntagen til, at der er tale om et bofællesskab. Socialforvaltningen formidler et indledende møde mellem ventelisteudvalget og den borger, som forvaltningen påtænker at anvise en bolig, med henblik på gensidig forventningsafstemning inden anvisningen effektueres, herunder afklaring af borgerens eventuelle behov for særlig støtte". (Københavns Kommune & BL, 2023: Bilag 12, s. 3).

Der er således bevågenhed omkring mulighederne for at rumme borgere med akutte boligbehov i kommunens forskellige almene afdelinger. I praksis er der dog udfordringer omkring prisen på lejemål i de almene bofællesskaber sammenholdt med målgruppens betalingsevne, som gør at kommunen ikke har eksempler på, at anvisningsretten er udnyttet i nyere tid.

Samtidig er Københavns boligmarked præget af mangel på billige boliger. Derfor har kommunen skærpet kriterierne for, hvilke borgere, der kan få anvist en bolig gennem kommunen. Borgere skal således leve op til fire kriterier for at kunne få hjælp fra kommunen til at få et boligtilbud, herunder at man skal have boevne, et påtrængende boligproblem kombineret med sociale problemer, samt at man ikke selv må være i stand til at løse sit boligproblem.

Disse skærpede kriterier betyder, at de borgere, der får anvist en bolig gennem kommunen, generelt er karakteriseret ved psykiske eller sociale problematikker og en lav betalingsevne.

Kilder: Jensen et al. (2022); Københavns Kommune (2022); Københavns Kommune & BL (2023)

BARRIER FOR BOLIGSOCIAL ANVISNING TIL ALEMENE BOFÆLLESSKABER

Som beskrevet i Del 1 har det ikke har været muligt at identificere kommuner, der har praksis for at benytte den boligsociale anvisning i almene familieboligbofællesskaber. Derfor beskæftiger indeværende case-studier sig i højere grad med at nuancere, hvordan et fravær af denne praksis kan forstås, og herunder hvilke forhold, der identificeres på tværs af de tre cases, som kan udgøre barrierer for boligsocial anvisning.

I det nedenstående ser vi nærmere på fire gennemgående barrierer:

1. Bofællesskabet som socialt forpligtende bofrom
2. Bofællesskabet som en relativt dyr boform i set i en almen sektor kontekst
3. Bofællesskabet som et boligkoncept, der hviler på lokal selvbestemmelse
4. forventede behov og ønsker blandt borgere som kommunen anviser til en bolig

1. BOFÆLLESSKABET SOM SOCIALT FORPLIGTENDE BOFORM

De almene bofællesskaber er en boform, som er relativt mere socialt forpligtende end andre boformer. Det har relevans i relation til boligsocial anvisning, idet man i flere bofællesskaber forventer, at indflyttere har ressourcer til og særlig motivation for at engagere sig og bidrage aktivt i fællesskabet. Såfremt det i mindre grad er tilfældet, kan det opleves som en udfordring for bofællesskabet som boform, idet beboerne her er mere gensidigt afhængige af hinanden end man er i de fleste andre boformer. Fra såvel et kommunalt som boligorganisatorisk perspektiv kan der være en bekymring for, hvordan borgere anvist af kommunen vil kunne påvirke det tætte naboskab i et bofællesskab.

ALMENE BOFÆLLESSKABER SOM ET SÆRLIGT BEBOERDREVET BO-KONCEPT

Samtlige af undersøgelsens informanter lægger fra forskellige perspektiver vægt på, at de almene bofællesskaber konceptuelt adskiller sig væsentligt fra den øvrige almene boligmasse. Det henføres bl.a. til bofællesskabernes beboerdrevne etableringsproces og værdigrundlag samt deres forpligtende fællesskab.

For det første er de tre bofællesskaber i case-studierne samt en stor andel af de almene familieboligbofællesskaber etableret bottom-up med stor involvering fra beboerne selv. Det betyder, at en væsentlig del af nuværende beboere har været involveret i en mangeårig etableringsproces, ofte i partnerskab med kommune, boligselskab, entreprenører, bygherrer mv. Nogle beboere er kommet til undervejs i etableringsprocessen, efterhånden som andre er sprunget fra.

For det andet har bofællesskaberne som led i denne proces arbejdet med at udvikle sine egne vedtægter og værdigrundlag, ofte som selvstændige almene boligafdelinger. Det betyder, at beboerne i fællesskab er blevet enige om, hvad der skal kendetegne bofællesskabet i såvel materiel, praktisk og social forstand – ofte med fællesskabet og sociale aktiviteter som sit omdrejningspunkt.

"Det er jo en særlig boform, hvor man må sige, at det skal du 'ville'. Det er ikke, som hvis du lejer en almindelig almen lejlighed. Det er jo fordi, at i en almindelig almen lejlighed, der har du ikke nogen forpligtelser til hinanden. Her (i bofællesskaberne) køber du ind på en pakke, som går ud på, at du vil fællesskabet, men du har din egen bolig. Men det er vigtigt, du vil fællesskabet. Du kan ikke bare isolere dig" (Boligchef, Kommune)

På denne vis adskiller de almene bofællesskaber som bo-koncept, ifølge vores informanter, sig fra eksempelvis almene familieboliger i en almindelig boligafdeling, idet man som beboer skal kunne købe ind på et bestemt, lokalt defineret koncept og værdigrundlag.

BOFÆLLESSKABER SOM EN FORPLIGTENDE FÆLLESSKABSORIENTERET BOFORM

Næsten samtlige informanter lægger vægt på, at bofællesskabet er et særligt og forpligtende fællesskab, man som beboer skal "ville" og "vælge". Det er en forståelse som går på tværs af både kommuner, boligorganisationer og beboerformænd i bofællesskaberne:

"*Når du siger, at andre [aktører] begynder at snakke om, hvordan kan man lige fikse det med en boligsocial anvisning, jamen så tænker jeg: så har man ikke forstået, at det er et helt andet værdigrundlag end en almindelig almen bolig, fordi det er forpligtende på en helt anden måde. De skal jo 'ville' hinanden. Og det kan man altså ikke lave som en boligsocial anvisning*". (Boligchef, kommune)

"*Det vil sige, at den fællesskabsting der er skabt i det pågældende bofællesskab, er jo også en del af anvisningen. Og det er jo det der gør det svært for os. Fordi hvordan bærer vi os ad med at sikre, at vedkommende også kommer til at fungere der og ikke bare i gåseøjne 'laver ballade' og så smuldrer bofællesskabet? Det er jo vores største angst, for så har vi ødelagt noget, som fungerede*". (Boligkoordinator, Kommune)

Det betyder ifølge informanterne, at nye beboere skal kunne købe ind på den fællesskabskultur (aftaler, forpligtelser og forventninger), som er udviklet i regi af bofællesskabet. Det anses som betydningsfuldt, hvis bofællesskabet over tid skal indfri sit værdigrundlag og de forventede gevinster, der knytter sig hertil. Fra et beboerperspektiv handler det i høj grad om at indgå i et forpligtende socialt fællesskab.

"Jo flere der er aktive, jo stærkere er fællesskabet, og jo flere skuldre er det til at skulle løfte det, der skal laves her – aktiviteter osv. For det er jo det ved et seniorbofællesskab. Der er det jo aktiviteterne, der bærer fællesskabet, at du laver noget sammen. Det er det, der i min verden er fordelen ved et bofællesskab". (Beboerformand, bofællesskab)

Fra et beboerperspektiv betyder det også, at der ofte har været særlige motivationer og præferencer forbundet med beslutningen om at bosætte sig i denne boform – frem for i en anden bolig. Det kan være mere velovervejede og langsigtede overvejelser, som bofællerne typisk deler med hinanden, og som i højere grad handler om sociale og livsførelsesværdier end eksempelvis et akut boligbehov.

Denne selektering ind i bofællesskaberne kan medvirke til en social segmentering, man som beboer skal kunne se sig selv i og kunne indgå i. Det synes således relevant, at der kan tages højde for disse forhold i relation til evt. boliganvistes egne præferencer, såvel som bofællernes forventninger til den boliganviste.

ET FÆLLESSKAB, DER BALANCERER SOLIDARITET OG SELVHJULPENHED

Flere informanter beskriver et særligt ligesind og en solidaritet, der er forbundet med at være socialt engageret, kende hinanden godt, og bidrage gensidigt til et fællesskab:

"[Det handler om at] lære hinanden at kende og snakke sammen, og du har øje på hinanden: 'er gardinerne trukket fra, hvorfor er bilen her på det her tidspunkt, den plejer at være kørt nu?'. Så man ved, hvem man egentlig bor sammen med og interesserer sig for hinanden og derved også kan hjælpe hinanden". (Beboerformand, bofællesskab)

At fællesskabet er baseret på solidaritet betyder, at det er muligt for bofællesskabet at hjælpe hinanden og rumme nogle af de beboerbehov, der i en seniorbofællesskabssammenhæng f.eks. kan handle om alderssvækkelse. På den ene side kan det indebære, at selvhjulpne beboere sørger for, at mindre selvhjulpne bliver hentet og hjulpet til fællesspisning, så de kan deltage i fællesskabet. Det kan også handle om, at beboerne skovler sne, slår græs, hænger lamper op og flytter tunge møbler for hinanden. Nogle steder kan det strække sig til en bredere form for solidaritet, bestående i at rumme andres demens eller lettere udadreagerende adfærd, fordi beboerne kender og forstår hinanden.

Også fra et kommunalt perspektiv lægges der vægt på den fællesskabsbaserede boforms positive betydning for beboernes trivsel og muligheder for at hjælpe hinanden som et væsentligt hensyn.

Samtidig gives der på tværs af informanter udtryk for, at der er ret klare grænser for, hvilken form for støtte og rummelighed, man som bofælle både kan og vil være med til. Her skelnes der mellem på den ene side 'at se efter hinanden', hvilket ses som en naturlig del af at bo tæt, og på den anden side at skulle forholde sig til mere omfattende problematikker og behov:

"Hvor meget magter vi? Folk har jo også et privatliv, *så de skal jo ikke være 'hjemmehjælpere', for det er der jo ikke nogen af os, der er interesseret i at være. Men for at hente en mælk med hjem eller se efter nogen, altså det er ikke noget problem for nogen. Jeg ved også, der er nogen der ringer til hinanden hver morgen for at høre 'jeg er her stadigvæk' af de enlige damer. Så har de på et eller andet tidspunkt snakket sammen her i fælleshuset, og så gør de det, og så har de en tryghed i, at de ved 'der er en der reagerer, hvis jeg pludselig ikke tager min telefon'*". (Beboerformand, bofællesskab)

I et alment bofællesskab påhviler der ofte beboerne en række praktiske pligter, som typisk ikke genfindes i almindelige almene boliger. I hovedtræk er det således en del af bo-konceptet, at beboerne har ansvar for at løfte en del af boligafdelingens opgaver selv og i mindre grad trækker på boligselskabets driftsressourcer. Derfor lægger flere informanter også vægt på, at bofællesskabet er en boform, man som beboer skal kunne 'magte' og have ressourcer til at indgå i.

Seniorbofællesskaberne beskrives således også som er en særligt sårbar boform, der er afhængig af tilførslen af engagerede beboere med overskud, hvis det over tid både skal være et attraktivt og solidarisk sted at bo:

"*Hvis du får for mange ind, der kræver hjælp, så tror jeg det dør, fordi så bliver det for meget for dem, der kan det. Det er jo meget hyggeligt, hvis du engang i mellem skal hjælpe din nabo med et eller andet. Men hvis det er sådan noget du skal gøre hver dag, så gør man det ikke*" (Beboerformand, bofællesskab)

På den måde rejser informanterne en opmærksomhed i forhold til mulighederne ved boligsocial anvisning, idet bofællesskabet som solidarisk fællesskab kan have ret klare begrænsninger ift. at rumme beboere, som enten stikker ud eller ikke har klare præferencer eller forudsætninger for at indgå i et gensidigt forpligtende fællesskab.

2. BOFÆLLESSKABET SOM EN RELATIVT DY BOFORM I ALMEN SEKTOR KONTEKST

Ser vi på boligudbuddet, synes det ifølge informanterne også at have betydning for fraværet af en kommunal praksis for at bruge boligsocial anvisning til almene bofællesskaber.

På udbudssiden kan det handle om eksempelvis bofællesskabsboligernes størrelser, fællesarealer og etableringstidspunkt, som kan medvirke til et højere huslejeniveau i bofællesskaberne. I tillæg hertil kommer, at antallet af bofællesskabsboliger i en kommunal kontekst er meget begrænset, ligesom omsætningen i de eksisterende boliger typisk er mindre end i det resterende almene boligmarked.

På efterspørgselssiden kan det handle om den typiske betalingsevne hos de boligsocialt anviste borgere, som blandt informanterne vurderes at være relativt mindre. Data fra Københavns Kommunes boliganvisning viser f.eks., at den gennemsnitlige anviste borger til en familiebolig månedligt kan betale 5.353 kr. inkl. forbrug til husleje, mens 75 pct. af de anviste maksimalt kan betale 6.000 kr. Da bofællesskaberne typisk har et højere huslejeniveau, er det svært for kommunerne at udnytte deres anvisningsret. Der er store kommunale variationer på både udbuds- og efterspørgselssiden, men det generelle billede er, at grundlaget for at anvise boligsocialt til almene bofællesskaber er udfordret, også i omegnskommunerne.

I et af de nyligt opførte case-bofællesskaber er billedet, at boligerne varierer mellem 2-4 værelser, 70-112 kvm og 9.000-13.000 kr. i månedlig husleje. Det har ifølge det lokale boligselskab implikationer for, hvor realistisk det i praksis er for kommunen at anvise boligsocialt til disse boliger versus at returnere dem til boligselskabet igen:

"*Det lyder jo meget godt, at kommunen kan anvise i [seniorbofællesskab], men der er jo regler for, hvordan man kommer på kommunens akutliste [dvs. kommunens liste over borgere, der kan få anvist en bolig, red.]: du må ikke have andre muligheder, ikke have råd til at købe bolig selv, du skal bo i kommunen i forvejen, og der er nogle sociale krav. Og hvis du har en udfordring der gør, du kan komme på akutlisten, men samtidig har råd til at flytte ind i [seniorbofællesskab], så kunne du i virkeligheden også selv finde noget privat udlejning. Altså det er jo dyrt at bo i [seniorbofællesskab]. Så hvis kommunen begynder at anvise så dyre boliger, det vil de have svært ved – de vil have svært ved at bruge deres anvisning [til bofællesskabets boliger] og finde nogen, der egentlig er i målgruppen [for boligsocial anvisning]*". (Organisationsbestyrelsesformand, Boligselskab)

Der findes dog også eksempler på almene bofællesskaber, som rummer mindre boligenheder med en relativt lavere husleje. Det er f.eks. aldersblandede bofællesskaber under etablering, som er målrettet enlige forældre og par med børn, og boligenhederne har nem adgang til fællesarealer:

"Vi sidder med et bofællesskab, vi planlægger i Carlsberg Byen. Der har vi lavet meget små boliger. Det er til singleforældre og par. Det er selvstændige boliger med køkken og bad, men de er ret små, for at de kan betales af én indtægt, hvis man er enlig eller skilt (...) Og boligen er ikke særlig stor, den er måske 50 eller 55 kvm (...) Og der tænker jeg vi får lavet nogle boliger, hvor man for 7-8.000 kr. kan være med sit ene eller to børn – hvilket jeg tænker er billigt i Københavns Kommune". (By- og boligudviklingschef, Boligorganisation)

Selvom disse boliger dermed bliver relativt billige ift. andre nyere almene boliger på det københavnske boligmarked, skal huslejen ses i sammenhæng med betalingsevnen blandt borgere, der får anvist en bolig gennem kommunen. Blandt disse borgere vurderes betalingsevnen at være højst 5.500 kr. pr. måned, jf. ovenstående. Samlet set kan disse forhold medvirke til, at kommunerne i mindre grad benytter den boligsociale anvisning til bofællesskaberne.

3. BOFÆLLESSKABET SOM ET BOLIGKONCEPT DER HVILER PÅ BEBOERMEDBESTEMMELSE

De almene bofællesskaber er en boform, der grundet det oven for beskrevne koncept i høj grad baserer sig på de eksisterende beboeres medbestemmelse ift. beboersammensætningen og dermed også ift. genudlejningspraksissen. Datamaterialet indikerer på tværs af aktører en generel og fælles interesse i at sikre, at den sociale kemi i bofællesskaberne bevares og ikke kompromitteres. Det har relevans i relation til boligsocial anvisning, fordi boligsocial anvisning typisk er forbundet med en mindre mulighed for at lade de eksisterende beboere få medindflydelse på, hvem der genudlejes til.

Det billede, der generelt tegner sig af den nuværende udlejning i almene bofællesskaber, er, at den baserer sig på enten beboerdrevne bosætningsudvalg på den ene side, det almene ventelisteprincip på den anden side, eller en kombination af de to.

"*Vi har kun prøvet det to gange, og det var lige da vi flyttede ind, hvor to fra studiekredsen sprang fra. Så fik vi de [kommunale] lister, og så har vi et udvalg nedsat her (...) Udvalget er bredt repræsenteret af singler, alderssprednin osv., som så hiver folk til samtale. Så sagde vi 'de der lød interessante'. Vi fik en liste på 10-15 stykker, og så som jeg siger lidt råt, så tog vi dem simpelthen på CPR-numrene [ift. alder], og hev dem ind til samtaler, for at præsentere hvem vi er, og høre hvad der gjorde, at de ville til et bofællesskab*". (Beboerformand, bofællesskab)

Informanterne har forskellige perspektiver på, hvilke udlejningsmodeller der er mest passende, og hvilke fordele og ulemper de eksisterende modeller har. Uanset hvilken udlejningsmodel, der bruges i bofællesskaberne, synes det forbundet med et grundlæggende dilemma, også for den kommunale anvisning. Dilemmaet står mellem på den ene side at sikre nedefra, at bofælleskabsbeboerne har medindflydelse på beboersammensætningen for at sandsynliggøre bofællesskabets fremadrettede levedygtighed og beståen, herunder at indflyttere er motiveret for at vælge et forpligtende fællesskab. Og på den anden side at sikre oppefra, at udlejningsprocessen er transparent og sker på et sagligt grundlag, der som udgangspunkt sikrer lige adgang til bofællesskabsboligerne og forebygger f.eks. diskrimination, nepotisme mv.

"*Vi kan (som kommune) godt gå ind og intervenere (ifm. genudlejning), men det er aldrig sket. Fordi, det er jo ikke os der bor derude. Du skal jo tænke på, det er den helt særlige boform, hvor det forventes at du forpligter dig. Det kan vi altså ikke anvise ud fra, altså det kan vi jo ikke sidde og vælge fra (...) det kan de kun sidde og gøre ude lokalt*". (Boligchef, Kommune)

"*Og vi kan skrive nok så mange udlejningsaftaler, men når vi kommer ned til stregen, hvem er det så lige af de der fem, bofællesskabet vælger? Mange gange tager man de første fem på ventelisten og inviterer dem til et møde, og så er det én blandt de fem, der får boligen. Og det er jo fordi, de får snakket sammen og finder ud af, hvordan passer kemien, og hvem ud af de fem er – ud fra de kriterier de har stående i forvejen – mest egnet til den pågældende bolig. (...) Der er rigtig mange ting i det her, der er svært i det hele taget*". (Boligkoordinator, Kommune)

Informanterne beskriver således dilemmaet fra forskellige perspektiver, som tilsammen tegner et billede af, at forudsætningerne for at anvise boligsocialt til et bofællesskab er anderledes og sværere ift. at anvise til andre boligtyper. Det knyttes an til en forståelse af bofællesskabet som fællesskabsorienteret boform og følgelig det væsentlige i en vis grad af beboerindflydelse på beboersammensætningen.

4. FORVENTEDE BEHOV OG ØNSKER BLANDT BORGERE, DER FÅR ANVIST EN BOLIG AF KOMMUNEN

Ifølge informanterne er der også forhold hos borgerne, der får anvist en bolig af kommunen, som kan gøre det vanskeligt at anvise boligsocialt til almene bofællesskaber. Nogle af disse relaterer sig til bl.a. graden af de sociale problemstillinger, de boliganviste lever med, samt deres præferencer eller forudsætninger for at indgå i en gensidigt forpligtende og fællesskabsbaseret boform. Disse forhold hænger bl.a. sammen med kommunernes kriterier for boligsocial anvisning. Jo 'strammere' kriterier for, hvornår man er berettiget til at få anvist en bolig, desto højere social udsathed blandt borgerne på ventelisten. Disse kriterier kan bl.a. antages at være influeret af det generelle pres på det lokale almene boligmarked.

Det overordnede billede på tværs af informanterne er, at det i udgangspunktet er svært at tænke målgruppen for boligsocial anvisning ind i de almene bofællesskaber. På den ene side, hænger det sammen med mange af de forhold, som er beskrevet i de forudgående afsnit. På den anden side hænger sammen med informanternes forståelser af, at de boliganviste dels efterspørger andre boformer, og dels lever med så svære sociale problemstillinger og behov, at de kan have vanskeligt ved at indgå i en fællesskabsorienteret boform:

"*Det er borgere, der har været psykisk udsatte, har været i behandlingsforløb, måske også for misbrug (...) Men det der kendetegner alle borgerne er, at de skal opfylde de boligsociale kriterier vi har i [kommunen]. Og en af dem er, at man ikke selv skal være i stand til at løse sit boligsociale problem. Så det er udsatte borgere, der af forskellige årsager ikke kan navigere i selv at tage vare på at få løst deres boligproblem*". (Områdechef, Kommune)

Andre forhold relaterer sig f.eks. til kommunernes svære forudsætninger for at 'screene' de boliganvistes præferencer og behov på forhånd og derved sikre, at de anviste vil kunne indgå i og profitere af fællesskabet:

"*Hvis du kunne finde folk i den rigtige alder, der ikke havde voldsomme sociale problemer, og sætte ind, så var det jo ikke noget som helst problem, hvis du kunne garantere det. Men det kan du ikke, og hvis du ser hvad der skal til for at komme på akutlisten, så skal du have udfordringer. Og er det det, man skal rumme i et seniorbofællesskab? Det kan man jo godt sige, at seniorbofællesskabet skal kunne rumme. Men det er bare ikke det, som folk der flytter ind i et seniorbofællesskab byder ind i*". (Organisationsbestyrelsesmedlem, Boligselskab)

Selvom den generelle boligsociale anvisning til almindelige almene boligafdelinger heller ikke betragtes som ukompliceret, synes den for størstedelen af informanterne at udgøre en mere passende anvisningsmulighed. Alt i alt tegner det et billede af, at de karakteristika der forbindes med målgrupperne for boligsocial anvisning typisk anses for svært forenelige med den fællesskabsorienterede boform, de almene bofællesskaber anses for at være.

LITTERATUR

Jensen, J. O., Stender, M., Andersen, H. S., Beck, A. F., Madsen, R., & Nielsen-Englyst, C. (2022). Kortlægning og analyse af bofællesskaber i Danmark. Institut for Byggeri, By og Miljø (BUILD), Aalborg Universitet. BUILD. Rapport Bind 2022 Nr. 25

Københavns Kommune (2022): Boligredegø-relse 2022. https://www.kk.dk/sites/default/files/agenda/348858af-3ecf-47aa-9ef3-4becfba8beff/dbf68493-c8b3-4f56-8e29-93f728565899-bilag-4.pdf

Københavns Kommune og BL (2023): Rammeaftale om udlejning og anvisning i perioden 2024-2027.

Transport og Boligministeriet (2019): Transport- og Boligudvalget 2018-19 (2. samling)

TRU Alm.del - endeligt svar på spørgsmål 16.

https://www.ft.dk/samling/20182/almdel/tru/spm/16/svar/1586304/2070502.pdf

CENTER FOR
**BOLIGSOCIAL
UDVIKLING**

Sadelmagerporten 4
2650 Hvidovre
www.cfbu.dk

BILAG 1: METODEBESKRIVELSE

I det nedenstående beskrives undersøgelsens metodiske grundlag.

Ekspertinterview
Som baggrund for undersøgelsen er der gennemført ekspertinterview med to udvalgte eksperter:

- Jesper Ole Jensen, seniorforsker, Aalborg Universitet
- Camilla Englyst, konsulent, bofællesskab.dk

Kvantitativ analyse
CFBU har som led i undersøgelsen fået adgang til rådata fra Aalborg Universitets undersøgelse af bofællesskaber i Danmark. Data omfatter oplysninger om alle bofællesskaber i Danmark, herunder størrelse og ejerform mv.

På baggrund af Aalborg Universitets data har CFBU gennemført egne analyser af almene familieboligbofællesskaber i Danmark. Analyserne er afrapporteret i rapportens baggrundsafsnit.

Kortlægning
Kortlægningen bygger på en rundringning til samt mailkorrespondance med udvalgte kommuner og boligorganisationer. Kommuner og boligorganisationer er udvalgt på baggrund af data fra Aalborg Universitet udarbejdet i forbindelse med undersøgelse af bofællesskaber i Danmark (Jensen et al., 2022). Derudover bygger kortlægningen på indikationer på brug af boligsocial anvisning udarbejdet af Social- og Boligstyrelsen. Social- og Boligstyrelsen har således udarbejdet datatræk, der indikerer, hvorvidt der i forskellige kommuner kan forventes at være praktiske erfaringer med brug af boligsocial anvisning.

CFBU har skriftligt og/eller telefonisk kontaktet de pågældende kommuner. Derudover har CFBU på baggrund af data fra Aalborg Universitet kontaktet de kommuner og boligorganisationer med flest almene bofællesskaber ud fra den betragtning, at det ikke ville være muligt at kontakte alle kommuner og bofællesskaber inden for rammen af denne opgave, og at kortlægningen derfor skulle fokusere de steder, hvor der med størst sandsynlighed måtte være erfaringer med brug af boligsocial anvisning.

Nedenstående kommuner og boligorganisationer indgår i kortlægningen.!!

Kommuner	Boligorganisationer
Ballerup Kommune	Brabrand Boligforening
Egedal Kommune	CIVICA
Favrskov Kommune	DAB
Fredensborg Kommune	Domea
Furesø Kommune	FAB Fyns almene boligforening
Haderslev Kommune	HAB Haderslev almene boligforening
Københavns Kommune	Himmerland Boligforening
Odense Kommune	Lejerbo/Boligselskabet Ringgården
Roskilde Kommune	KAB (inkl. 3b og AKB)
Silkeborg Kommune	OK Fonden
Syddjurs Kommune	Silkeborg Boligselskab
Aarhus Kommune	SOB Stenløse-Ølstykke Boligselskab

De 12 kommuner rummer i alt 67 helt eller delvist almene familieboligbofællesskaber med ca. 2.000 boligenheder. De repræsenterer således ca. halvdelen af alle almene familieboligbofællesskaber i Danmark.

Der er ikke foretaget en fuldstændig kortlægning af, hvor mange almene bofællesskaber de 12 kontaktede boligorganisationer råder over, idet disse data ikke fremgår af Aalborg Universitets kortlægning. Det drejer sig dog om mindst 87 bofællesskaber og ca. 2.500 boligenheder. Heraf er 47 bofællesskaber og ca. 1.600 boligenheder beliggende i de 12 kommuner, vi har været i kontakt med. 40 bofællesskaber med ca. 900 boligenheder er beliggende i andre kommuner.

CASE-UNDERSØGELSER:

På baggrund af kortlægningen har vi udvalgt tre kommuner til mere dybdegående case-studier.

Identifikation af cases

For at identificere kommuner, boligorganisationer og bofællesskaber der har erfaring med at anvende den kommunale anvisningsret, har vi anlagt en pragmatisk tilgang. I den sammenhæng har vi pr. mail og telefonisk kontaktet en række kommuner og større boligorganisationer med udgangspunkt i forhåndenværende data og gennemførte ekspertinterview. Som udgangspunkt har vi kontaktet:

- Kommuner og boligorganisationer med et højt antal almene bofællesskaber
- Kommuner og boligorganisationer med et højt antal kommunale anvisninger til bofællesskaber (jf. Social- og Boligstyrelsens datatræk)

I kommunerne har vi rettet henvendelse til nøglepersoner i forvaltninger og afdelinger omfattende social boliganvisning, mens vi i boligorganisationer har rakt ud til udlejningschefer og aktører i CFBU's eksisterende netværk. Tilgangen har flere steder pragmatisk haft karakter af snowballing, hvor aktører i boligorganisationerne ofte har hjulpet os frem til relevante aktører og afdelinger i kommunerne.

Kvalitative interview

I hver af de udvalgte case-kommuner er der identificeret centrale kommunale medarbejdere samt centrale medarbejdere med viden om boligsocial anvisning og bofællesskaber i boligorganisationerne. Derudover er der udvalgt et bofællesskab i hver kommune, hvor der er etableret kontakt til den afdelingsformand.

Der er gennemført kvalitative interview med alle aktører, i alt 11 interview. En oversigt over de gennemførte interview fremgår af nedenstående tabel:

	Ballerup	**Furesø**	**København**
Kommune	Ballerup Kommune, Center for By og Miljø, Almene Boliger	Furesø Kommune, Center for By og Miljø	Københavns Kommune, Socialforvaltningen, Bolig- og Beskæftigelsesenheden Københavns Kommune, Teknik- og Miljøforvaltningen, Område for Almene Boliger
Boligorganisation	Administrationsselskabet Domea.dk Boligselskabet Vores Boliger (tidl. Ballerup Boligselskab)	Værløse Almennyttige Boligselskab	Administrationsselskabet Domea.dk Administrationsselskabet KAB
Bofællesskab	Bofællesskabet Ekkodalen	Bofællesskabet Ydungård	Bofællesskabet Bo90

I de fleste tilfælde er interview gennemført som individuelle, semistrukturerede interview med brug af en interviewguide. I et enkelt tilfælde er interview gennemført som gruppeinterview. De fleste interview er gennemført som besøgsinterview, mens enkelte interview er gennemført som online interview. Én informant foretrak at svare skriftligt pr. email på udvalgte spørgsmål.

Interview er alle optaget og transskriberet, med undtagelse af ét gruppeinterview, hvor informanterne ikke ønskede at blive optaget. I sidstnævnte tilfælde blev der taget et skriftligt referat fra interviewet.

Interviewdata er analyseret gennem en tværgående kodning af temaer på tværs af de tre cases.