

BAGGRUND, KONCEPT OG ERFARINGER



virke

Per Schulze – projekt -og Virkechef

Konceptet bag Virke-fællesskaberne – Fredensborg feb. 2025

BOLIGFÆLLESSKABER 50+

Pension Danmark

PensionDanmark
European Pension Fund of the Year 2020

PENSIONDANMARK KORT FORTALT

AKTIVITETER

Formueforvaltning og forsikringer
Sundhed og forebyggelse
Efteruddannelse

836.000

MEDLEMMER (416.000 AKTIVE)

22.700

VIRKSOMHEDER

15,8

MIA. KR. INDBETALT I 2023

12,0

MIA. KR. UDBETALT I 2023

358

MIA. KR. I FORMUE

5,6

MIA. KR. I EGENKAPITAL

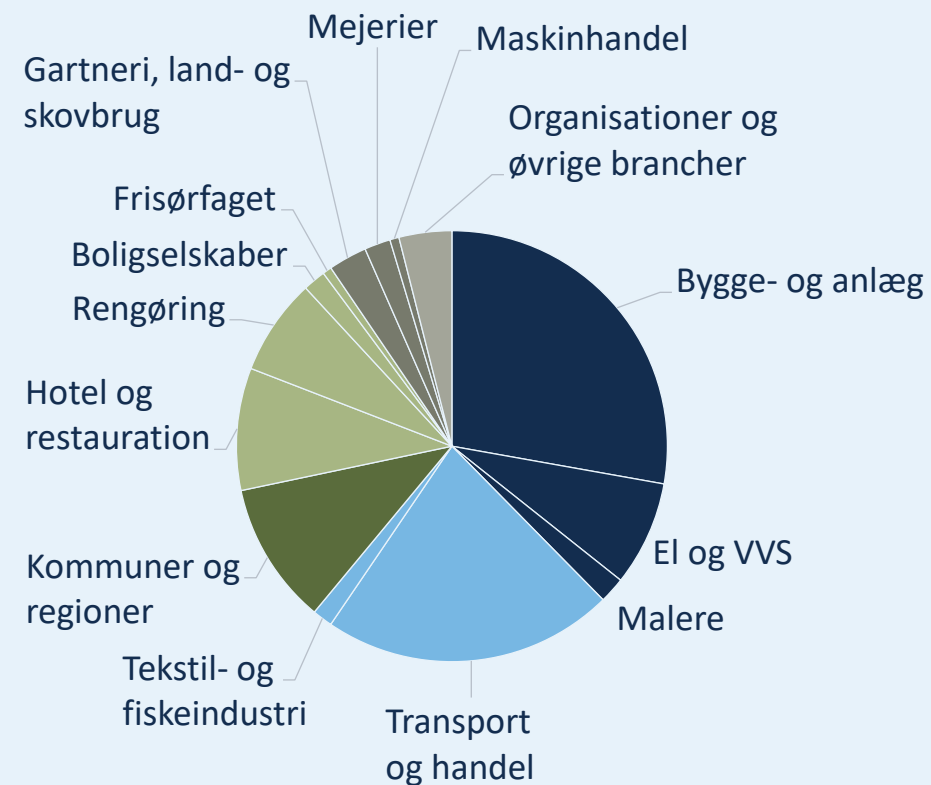
12

FAGFORBUND

28

ARBEJDSGIVERFORENINGER

MEDLEMMER I PENSIONDANMARK



INVESTERINGER I DANSKE EJENDOMME

29,9

MIA. KR.

+1,8 MIA. KR.
I UDENLANDSKE
EJENDOMME

Ca. 1,4
mio. m²



KONTOR



BOLIGER



BYOMRÅDER



HOTEL



OPP



Logistik

EJENDOMME - EN BOLIG ER **MERE END** M2



BOLIGER TIL DE MANGE

virke

Studio[Home]TM



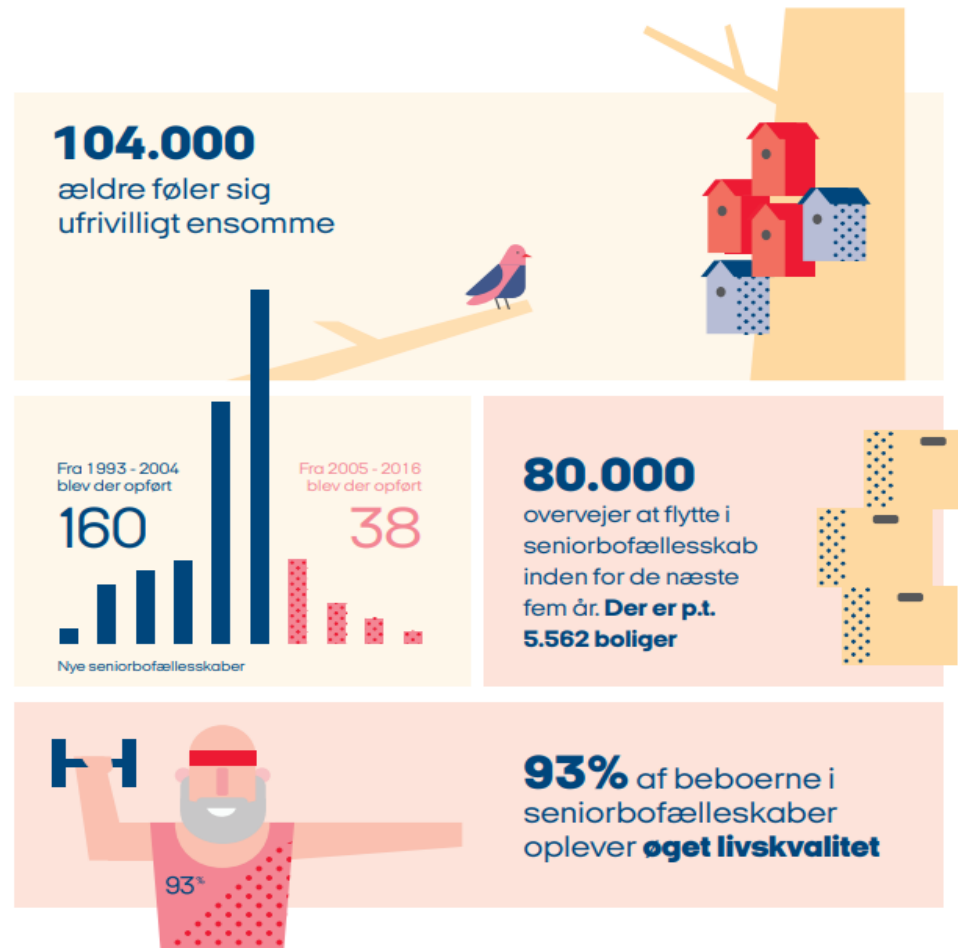
Familieboliger

Baggrund, koncept og erfaringer



virke

HVORFOR VIRKE? DATA – VIDEN



Data 2017



FÆLLESSKABER

- RELATIONER /MODVIRKER ENSOMHED

Undersøgelse fra SFI (VIVE) konkluderer at:

- > ... beboere i bofællesskaber oplever højere livskvalitet
- > ... har meget tættere naborelationer og har meget færre karakteristika, der tyder på social eksklusion. (såsom mangel på socialt netværk, mangel på nabokontakt, lavere aktivitetsniveau)."

'ingen' oplever ensomhed i seniorbofællesskaber

SFI /VIVE- Det Nationale Forskningscenter for Velfærd - 2017

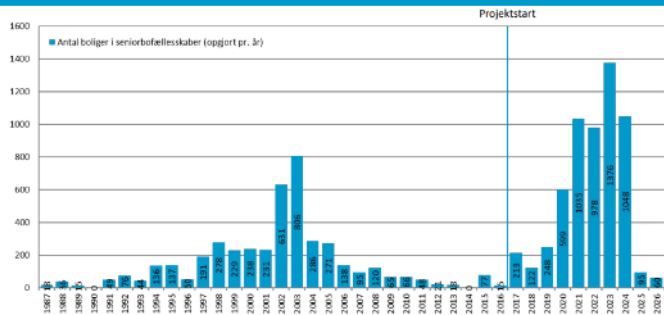


Filantropi

HVORFOR VIRKE? DATA – VIDEN

Ensomhed – relationer

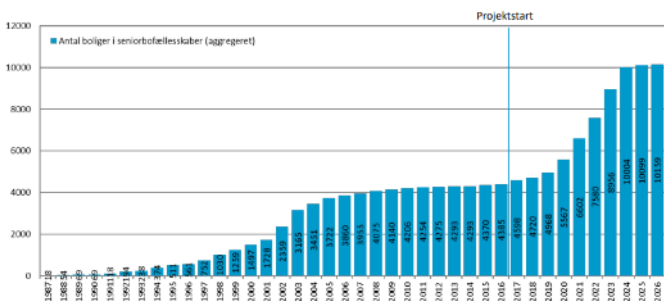
Antal boliger i seniorbofællesskaber



Antal seniorboliger i seniorbofællesskaber opgjort pr. år (1987 - 2024)

www.methods.dk

Antal boliger i seniorbofællesskaber



Kumuleret antal seniorboliger i seniorbofællesskaber opgjort pr. år (1987-2023)

www.methods.dk

I en helt ny undersøgelse fra COWI lavet for Realdania udtrykker hver fjerde adspurgte borger mellem 50-75 år konkret interesse i at bo i et seniorbofællesskab. Det skaber potentialer for kommuner med interesse i at etablere seniorbofællesskaber. For når seniorerne fratrækker deres bolig, giver det bl.a. plads til nye børnefamilier i kommunen. COWI/Realdania 2022

Bofællesskab: »Der er et kæmpe behov«

Stadig flere efterlyser fællesspisning, aktiviteter og netværk i store byer.

Dagens ældre er vant til at være aktive og sociale, og det vil de gerne blive ved med.

Det er en af forklaringerne på, at efterspørgslen på pladser i seniorbofællesskaber er stor og stigende.

Trods stor efterspørgsel: Byggeriet har været gået i stå i ti år

80.000 vil gerne flytte i seniorbofællesskaber, men der er kun 7.000 af den type boliger i øjeblikket

Delkonklusion: Hvorfor SBF?

- Ønsket om socialt samvær og et trygt boligmiljø scorer højest som årsager til at flytte i seniorbofællesskab
- Begrundelser, der vedrører boligens fysiske kvaliteter og pris, scorer signifikant lavere
- Boligens handicapegnethed spiller en signifikant større rolle for de ældste beboere (76 år+)

Kvaliteter ved seniorbofællesskab

Beboernes vurdering	Procent
Jeg betragter det som en kvalitet ved vores naboskab, at vi er villige til at hjælpe hinanden, hvis der er nogen, som har brug for hjælp til praktiske problemer	97
Jeg føler mig tryk i min bolig, fordi jeg ved, at vi naboer kigger godt efter hinanden	94
Det øger min livskvalitet, at jeg bor i en bebyggelse, hvor naboerne kender hinanden godt	91
Jeg har mere kontakt med naboerne i min nuværende bolig, end jeg havde med mine naboer, der hvor jeg boede tidligere	76
Jeg har en eller flere af mine naboer, som jeg kan tale fortroligt med	71

Bottom up

Realdania

SAMARBEJDE- TOP DOWN

(Modsat Bottom up)

Broen i Køge



Balancen i Ry



- Procesmidler / pilotprojekter / anlægsmidler.... skalerbarhed
- Hverdagsfællesskaber – værdiprogrammer
- Betalingsevne - ca. 10% af boligerne skal kunne betales på en folkepension

A photograph of a person's hands holding a small plant with a root ball of soil. The plant has green leaves and small purple flowers. In the background, a person is smiling and sitting on a lawn. The word "virke" is overlaid in a large, white, serif font.

virke

virke

- At bo i et Virke er at gøre det man brænder for.
- Skabe noget sammen med andre (et hverdagsfællesskab)
- En god privat bolig
- Et sted hvor man kan bruge hænderne og hovedet.
- Rammen om en hverdag sammen med andre.
- At dele mere - bo og leve bæredygtigt.

(Bo 'bynært /byliv' - infrastruktur, kultur -og handelsliv)



Målgruppe



Vi henvender os til –

- Par og singler over 50 uden hjemmeboende børn.
- Seniorer, der er gået på pension, og erhvervsaktive "empty-nesters".
- Lyst til at bo i eller omkring de større byer.

....og til dem

- Der ønsker et åbent, frivilligt og fleksibelt fællesskab, hvor man både har sit eget og masser af muligheder for at gøre ting sammen.

VIRKE – ET HVERDAGS FÆLLESSKAB

Virke sammen

- En boform med **hverdagsfællesskab**.
- Muligheder for at dele og gøre ting sammen.
 - Forskellige aktiviteter: fællesspisning, læse gruppe, fredagsbar, sang klub og vinterbade klub, ude gruppeværksted og nytterum.



Virke for krop og sjæl

- Udearealer med 'vild' **natur/ bynatur**
 - med plads til ophold, aktivitetssteder og dyrkning mm. (biodiversitet)
 - 'Mentale' og fysiske..... aktiviteter

Virke for den

- Der ønsker en god kompakt **privat** bolig med forskellige grader af fællesskab.
 - afsæt i den lokale kontekst.
 - Fleksibel indretning, smart opbevaring og generøse rum så du kan leve mere på mindre plads



Virke i verden

- Et '**sundt og naturligt**' byggeri/materialer
 - gode materialer og med et godt indeklima.
 - lavt klimaaftryk.

BOLIGTYPER

Et Virke-fællesskab vil rumme forskellige boligtyper, som **understøtter forskellige livsformer og indkomstforhold**

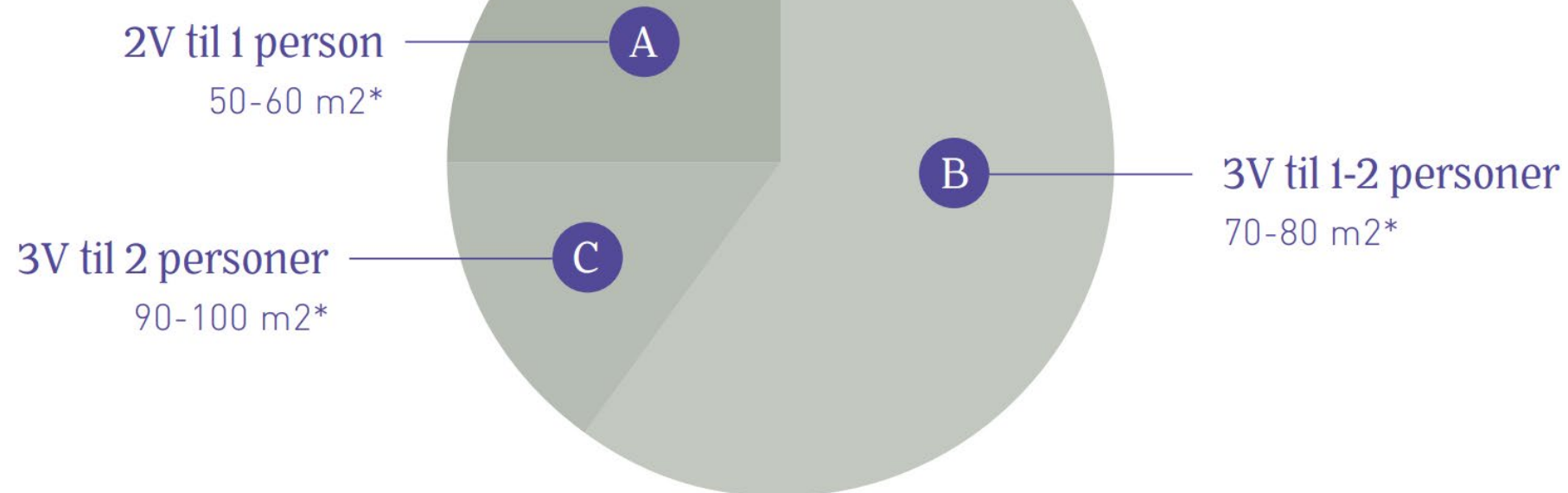
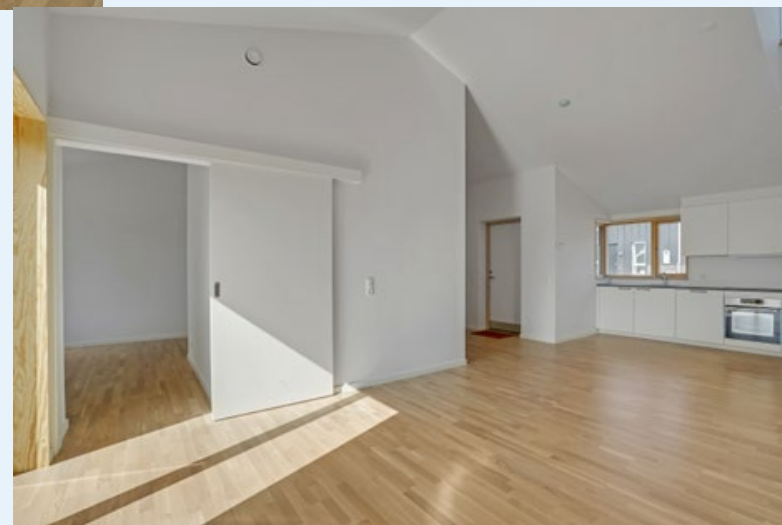
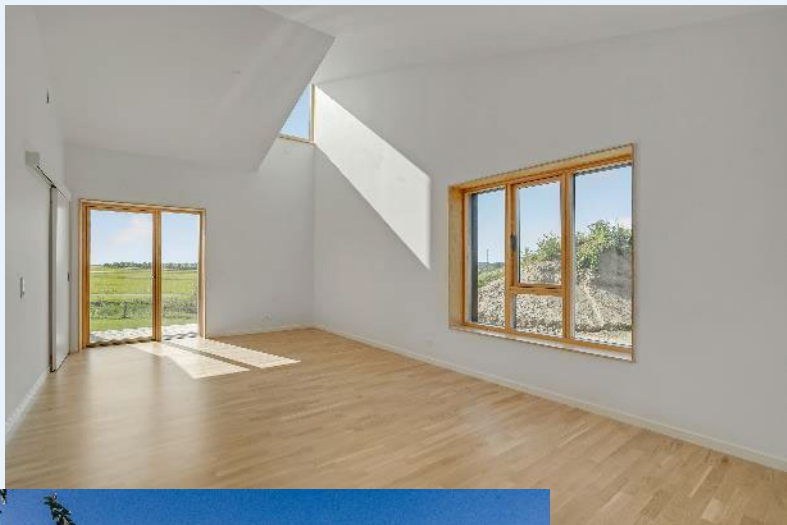


Diagram: Boligfordeling: 30-50 boliger

* Bruttoareal inkl. andel af fællesfaciliteter

BOLIG-BALANCEN



B
a
l
a
n
c
e
n

VIRKES FÆLLESRUM – PROGRAM – DOBBELTPROGRAMMERING

Værksted og gæsterum

- Plads til at være kreativ, reparere, brygge eller bygge – med fælles værktøj og andre deleordninger.
- Et gæsterum for overnattende, kan fungere som dagligt hjemmekontor.



Uderum/Drivhus

- Drivhus, terrasser, træer, buske, bede, nyttehaver eller rekreative områder med plads til naturens udfoldelser.
- Uderum indrettes så de kan dyrkes og møbleres - så de kan bruge 24/7.



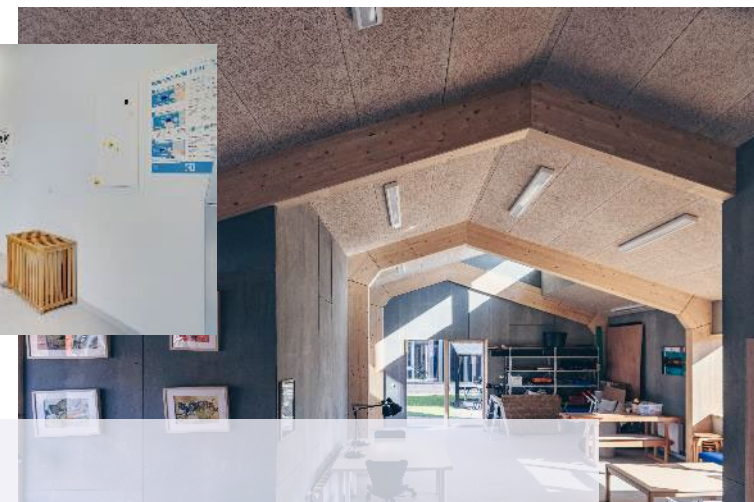
Alrum

- Stort fællesrum med køkken og opholdsstue placeret synligt så flest muligt kommer forbi i hverdagen.
- Det indrettes fleksibelt, så det rummer alle hverdagens opholdssituationer og kan facilitere fællesspisning for alle beboere.



Nytterum

- Fælles vaskemaskiner/tumbler, opbevaring af grej, tørrefaciliteter, evt. delecyster, redskaber ...



BEBOERPROCES

1. Indretning af alrum/fællesrum

- En central del af indretningen af fællesarealer er inddragelse af beboerne, samt mulighed for personlige donationer til fællesskabet i form af møbler – i dialog med indretningsarkitekt.



2. Disponering af uderrum

- Sammen med f.eks. landskabsarkitekt er beboere med til at præge beplantningen og indretningen af uderrum. (driften bidrager beboerne også til)



3. Organisering, aktiviteter og traditioner

- Beboergruppen drøfter hvordan man vil leve sammen i hverdagen, drøfter værdigrundlaget og konkrete aktiviteter – med proceskonsulent



4. Bæredygtighed i hverdagen

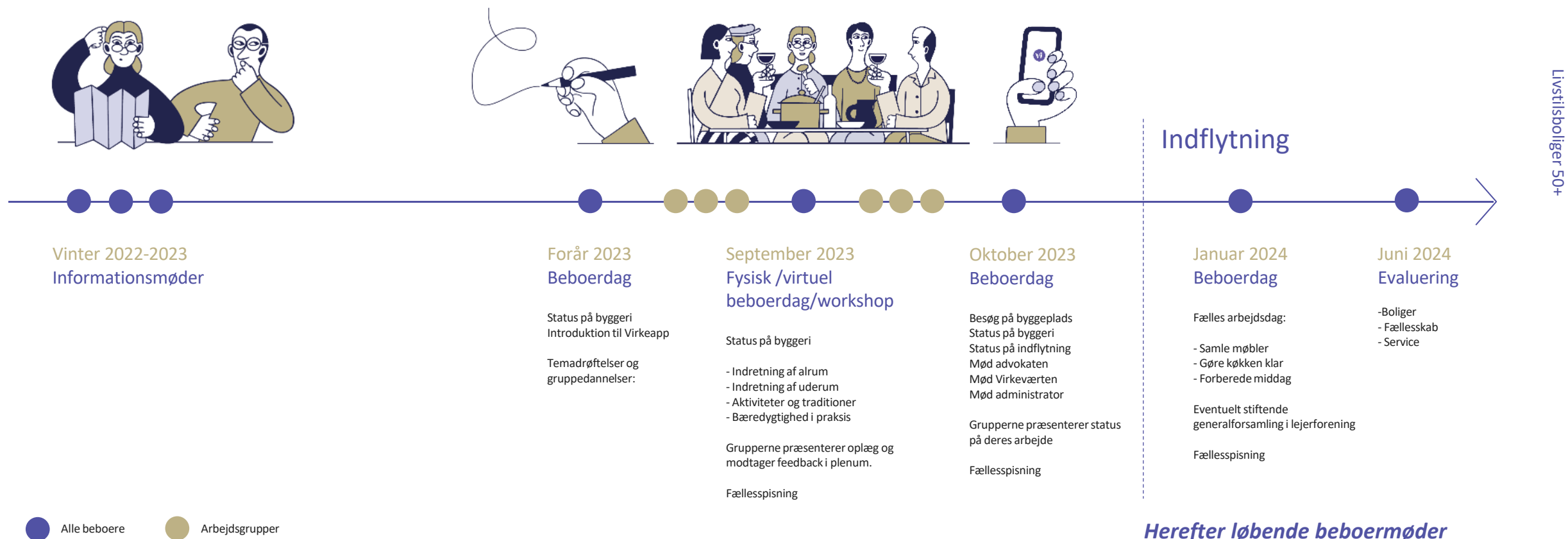
- Beboerne drøfter hvordan de vil leve bæredygtigt i hverdagen gennem etablering af deleordninger og andre fælles initiativer.

Beboerprocess

Fællesskab er skønt, men giver ikke altid sig selv. Derfor gør vi noget særligt ud af at sikre, at fællesskabet kommer godt fra start, og at det er nemt at få hverdagen til at fungere.

OBS

- *Visitering af beboer*
- *Aldersspredning, køn*
- *Modtagergruppe*



EN VIRKEVÆRT

I Virke har vi ikke viceværter, men **Virkeværter**.

- De er tilstede og optagede af at få hverdagen til at fungere med særligt fokus på fællesskab, bæredygtighed, digitale løsninger og drift.

Virkevært

Alle ejendomme har en fast tilknyttet Virkevært. Virkeværten er en vicevært version 2.0. Virkeværterne har ansvar for bygningsdrift med ekstra fokus på bæredygtighed og digitale løsninger. Herudover har Virkeværten fokus på at være en vært for beboerne, som byder velkommen til nye lejere og som kan introducere til Virke-appen og til bygningernes digitale systemer samt understøtte beboernes bæredygtighedsinitiativer.

Virkeværten bærer PensionDanmarks Virkelogo på sin uniform, selvom han er ansat hos en ekstern service- og driftspartner. Virkeværten er i løbende dialog med PensionDanmarks Virkechef, så virkeværten altid er opdateret på, hvad der foregår hos ejeren og så PensionDanmark altid er opdateret om, hvad der rør sig hos beboerne.

Ansvarsområder

- Koordinering af fralæytning og indflytning, herunder teknisk introduktion til ejendommen og beboerapp.
- Akut håndtering af skader
- Kontakt til håndværkere
- Koordinering af byggesager
- Drift, pleje og udvikling af grønne arealer
- Digital bygningsdrift
- Dokumentation og opfølgning på ejendommens bæredygtigheds mål
- Lokal kommunikation til beboere
- Understøtte igangsættelse af beboerdrevne udviklingsinitiativer



Digital platform

Der udvikles en digital platform, som har til formål at understøtte

- Markedsføring af konceptet og de underliggende specifikke projekter
- Onboarding og facilitering af fællesskab
- Administration af ventelister og tildeling af boliger/lejekontrakter
- Kommunikation med kommende beboere, herunder dokumentdeling, Q&A
- Beboerkommunikation, herunder virtuel opslagstavle og blå bog
- Visualisering af forbrug

Platformen udvikles som et website, som kan tilgås fuldt ud fra en mobil enhed.
Websitet opbygges med tre brugerniveauer:

1. Værdifællesskab

2. Projektfællesskab

3. Beboerfællesskab



HeyNabo 4+

An app for happy neighbours

Heynabo ApS

Designet til iPad

★★★★★ 5,0 • 2 vurderinger

Gratis



Livsstilsboliger 50+

25

BALANCEN RY SKANDERBORG

33 BOLIGER - KLYNGER – HIERARKI



Balancen i Ry - fællerum strategisk placeret

Det horisontale fællesskab



Biodiversitet / DGNB - GULD



Bæredygtighed

Som alle PensionDanmarks boligbyggerier certificeres Virke-fællesskaberne til minimum DGNB-guld. I udviklingen af såvel de gennemgående bæredygtighedstiltag som de lokale og stedsspecifikke løsninger arbejdes med de fire bæredygtighedsværdier og niveauerne "målbar", "mærkbar" og "fælles om" som måde at prioritere indsatserne. Nedenstående skema er således ikke en facitliste, men et afsæt for udvikling på portefølje og projektniveau.

Målbar	Mærkbar	Fælles om
 2030 nu – vi udleder 70% mindre CO₂ og vi venter ikke til 2030.	For at nå klimamålet prioriteres løsninger med sanselige og æstetiske kvaliteter, som fx - Træbyggeri - Genanvendte materialer i facader, inventar - Enkle, ubehandlede og naturlige materialer som fx ler, hør o.lign.	- Hverdagsløsninger som udendørs tøjterring og p-pladser til delecykler og delebiler. - Digital beboerplatform, hvor man kan måle forbrug og møde sig og med hinanden. - Uddannelse af bæredygtighedsansvarlige blandt beboerne.
 Vi bygger og bor på en måde, der styrker biodiversiteten i lokalområdet.	For at nå naturmålet prioriteres løsninger, der giver særlige æstetiske og sanselige kvaliteter som fx - Grønne tage og facader - Vild natur i gårdum og andre uderum - Bygningsintegrerede boliger til insekter og dyr	- Vild med Vilje som fast samarbejdspartner. - Beboerne prioriterer brug af udearealer i beboerproces. - Beboerengagement i monitorering og naturpleje. - Udvalgte beboere får Vild med Vilje kursus og ansvar for at drive engagementet videre.
 Boligerne er certificeret DGNB guld	For at nå sundhedsmålet prioriteres løsninger, der giver særlige æstetiske og sanselige kvaliteter som fx - Høj dagslyskvalitet - Naturlige og åndbare materialer - Mulighed for individuel komfort og tilpasning	- Beboerne medvirker til programmering af uderum og inderum med fokus på aktiv livsstil efter deres behov og ønsker. - En eller flere beboere får uddannelse i godt indeklima og bliver guide for de øvrige.
 10 % cirkulære materialer, 100 % opsamlings af regnvand, 100 % grøn energi, mindst muligt affald.	For at nå ressourcemålet prioriteres løsninger, der giver særlige æstetiske og sanselige kvaliteter som fx - Indretning af fællesrum med beboernes egne møbler. - Anvendelse af vand til beplantning og rekreative formål.	- Fælles faciliteter for at reparere, bygge, bytte. - Beboerne udvikler deleordninger for ting, værktøj, transportmidler o.a. - Beboerne udvikler fælles indkøbsordninger i forhold til mad, medier o.a.

MEDVIRKER TIL PLEJEN

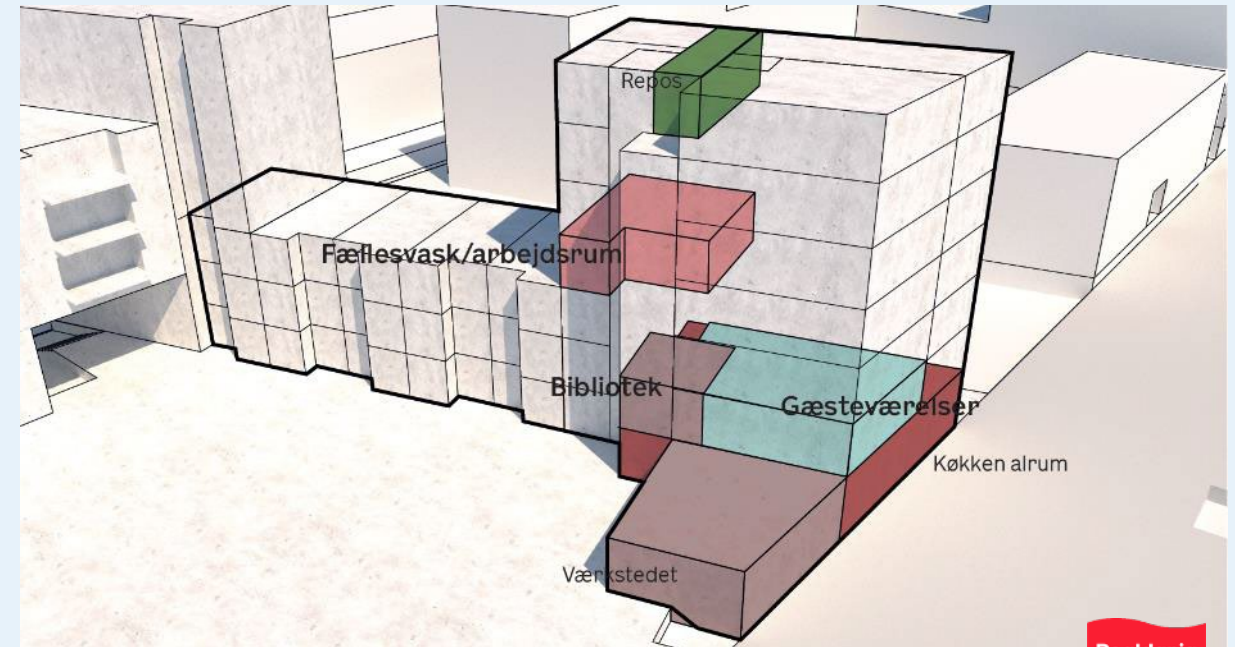
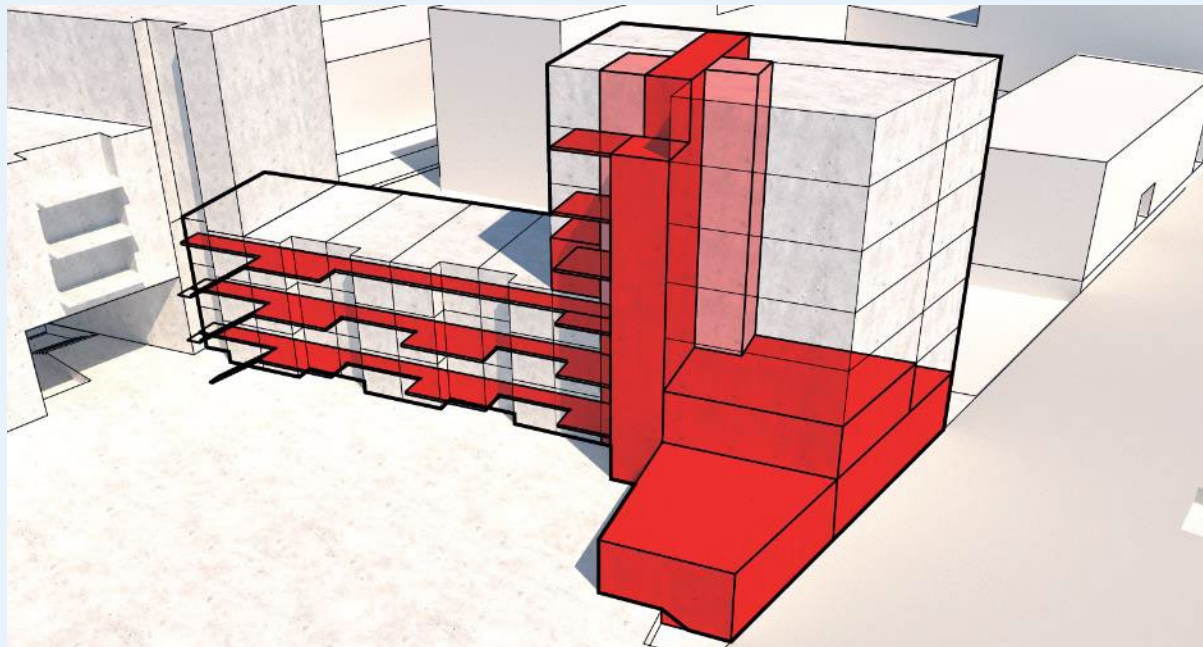
PLEJEPLAN - INDDRAGELSE/DRIFT



BROEN I KØGE

HVERDAGS FÆLLESSKAB

DET VERTIKALE FÆLLESSKAB

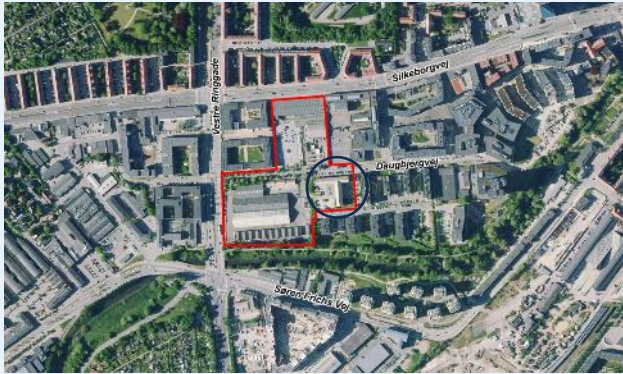


Realdania

Broen – Køge



TRÆLASTEN I ÅRHUS



Fælleslokale

34 boliger



34 boliger

Teglgården

Fælleslokale



VIRKE –TEGLGÅRDEN

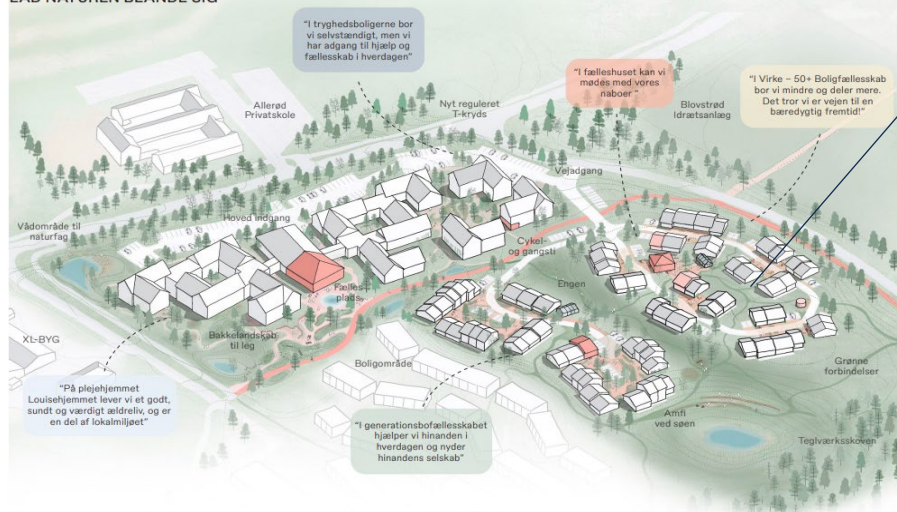


ALLERØD – TEGLVÆRKSKVARTERET

NYT FRIPLEJEHJEM, TRYGHEDSBOLIGER, SENIOR- OG GENERATIONSBOFÆLLESSKAB I ALLERØD

VISION

LAD NATUREN BLANDE SIG



Visionen for Teglværkskvarteret er at skabe et levende og inkluderende kvarter, hvor mennesker og natur blander sig og inspirerer hinanden i fællesskab. Vi er begejstrede over de muligheder det bringer med sig når et plejehjem bliver en integreret del af et nyt kvarter og dermed er med til at sikre at drømmen om det gode liv – kan leves hele livet.

I udviklingen af kvarteret har vi været inspireret af det markante landskab, der er ekstraordinært kuperet, grundet stedets historie som teglgrav til de mange lokale teglværker, der engang dominerede området. Landskabet giver ekstra herlighedsværdier til et projekt der tilpasser sig i landskabet istedet for omvendt. Her ligger bofællesskabsboligerne indarbejdet i bakkerne, med direkte kontakt til naturen. Vi giver plads til at naturen kan være tilstede imellem plejehjem og tryghedsboliger.

FÆLLESSKAB

Vi har haft fokus på at gøre plejehjemmet til en naturlig del af et samlet kvarter. Vi mener nemlig at et plejehjem skal være en del af byen – så derfor skaber vi et plejehjem, som er i kontakt med omgivelserne og giver en fælles og for lokalsamfundet

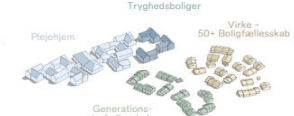


Diagram - Boligfællesskaber

I samspil med naturen og landskabet. Med den nye cykelsti vil vi skabe forbindelse mellem Blovstrød og Allerød og på grunden vil stier forbinde de forskellige bebyggelser med hinanden, understøtte fællesskabet og skabe sammenhæng mellem de forskellige brugere, beboere og besøgende.

BÆREDYGTIGHED

Boliger fra PensionDanmark er byggeri i høj kvalitet med gode, sunde materialer og robuste løsninger, der sikrer, at byggerierne kan udvikles over tid og tilpasses fremtidige behov. Boligerne bliver certificeret til min. DGNB Guld efter den internationale førende DGNB-standard.



Diagram - Naboskaber og fælleshuse

og vi trækker på erfaring fra lignende bygninger og landskabsanlæg. Teglværkskvarteret kredser om den sundhed, der udspringer af at man trives og føler sig tilpasset i gode og gennemtænkte omgivelser. Der er ligeveordighed for alle – uanset fysisk eller kognitiv formåen. Det mener vi er med til at sikre livskvaliteten i vores bygninger og landskab.

BIODIVERSITET

Dette går hånd i hånd med vores fokus på biodiversitet, som altid indgår som et parameter i udformningen af alle vores byggerier. Det går nok ingen forbi, at vi er midt i en biodiversitetskrise! Vi kan ikke bygge krisen væk, men vi kan investere og bygge naturvenligt – og vi kan forlænge og sikre på

VIRKE - Boligfællesskab

ligfællesskaber udviklet af Pension Danmark. Virke-boliger er boliger med fællesskab for alle over 50 år uden hjemmeboende børn, der ønsker at bo og leve med fokus på bæredygtighed. I Virke-fællesskabet bliver du del af et aktivt hverdagsfællesskab med god plads til at leve livet og masser af muligheder for at gøre ting sammen.

Virkefællesskabet i Teglværkskvarteret består af ca. 34 etplansboliger, der er inddelt i 5 mindre klynger, placeret som perler på en snor, langs en fælles gade, der omkranser toppen af bakken.

“ I Virke bliver du del af et aktivt hverdagsfællesskab

Bebyggelsesplanen afspejler to niveauer af fællesskaber – det store og det nære. Det store fællesskab knytter sig til et hyggeligt alrum med fælleskøkken, terrasse, et drivhus med plads til at dyrke grønt og urter og et værksted for håndværk og kreativt arbejde – samt gæsteboliger. Her kan alle beboere fra Virke-fællesskabet mødes på tværs.

Det nære fællesskab knytter sig til klyngerne, der indbyder til et nært nabofællesskab i de hyggelige gårdum. Her findes små mindre opholdszoner, tørresnore, højbede og cykelparkering.

Det store fællesskab omkring ankomstgaden, mø-



Boligklynger ved intimt gårdum





Anbefalinger

- Definer og tryk-test et værdigrundlag for seniorbofællesskabet i de tidlige faser.
- Anvend værdigrundlaget aktivt både i designprocessen, i rekrutteringen af nye beboere og i forbindelse med ibrugtagning.
- Opfordr beboerne til aktivt at arbejde videre med værdiprogrammet efter indflytning.
- Giv beboerne mulighed for at deltage i indretningen af fællesarealer.
- Skab plads til at alle beboerne kan samles indendørs
- Placer fælles faciliteter synligt og tilgængeligt for beboerne
- Placer boliger i mindre grupperinger for at understøtte mindre fællesskaber
- Placer defaciliteter, så der opstår social friktion og dermed uformelle hverdagsmøder, men undgå tvungne sociale møder
- Gør livet både inden- og udendørs synligt og lettilgængeligt.
- Understøt det uformelle møde i hverdagen, hvor beboerne ser hinanden fra egen bolig uden aktivt at skulle opsøge hinanden og møder hinanden på vej til og fra fælles faciliteter.
- Overvej hvilke målgrupper og hvilke typer af interessefællesskaber man ønsker at understøtte og skab faciliteter derefter
- Understøt varierede interesseltilbud i forhold til både faciliteter og beboerantal.
- Skab mulighed for privathed. Fx i forhold til placeringen af boliger, rum og fællesfaciliteternes i forhold til hinanden.
- Skab tydelig afgrænsning mellem private, semiprivate og offentlige områder.
- Skab overensstemmelse mellem kvadratmeter, husleje, bofællesskabets målgruppe og prisniveau på det lokale boligmarked.
- Skab boliger med relativt ens niveau i kvalitet





TAK FOR OPMÆRKSOMHEDEN

virke-boliger.dk

Per Schulze projekt -og Virkechef / pech@pension.dk