

Seniorbofællesskabet Den 3. Revle

Vore valg Vore erfaringer

November 2014

Oplægget omfatter

- Almindeligste fremgangsmåde ved oprettelse af seniorbofællesskaber de seneste 15 år
- Vores lange forløb i korte træk
- Om boligselskab, finansiering, husleje m.v.
- Københavns proces, anvisningsretten
- Lave et værdigrundlag – vore valg
- Fra lille gruppe til fuldtallig gruppe
- De fysiske rammer
- Afsluttende anbefalinger

Seniorbofællesskaber

2-300 i Danmark dannet de seneste 15 år

De fleste på lejebasis

Startet af kommunerne i samarbejde f.eks.
med Boligtrivsel i Centrum

Proces for dannelse - leje

- Kommunen afholder et offentligt møde
- Lodtrækning
- Studiekreds 1. Socialt grundlag
- Studiekreds 2. Samarbejde med arkitekterne om de fysiske rammer
- Byggeri
- Indflytning

Erfaringer efter 15 år

Positive erfaringer

Tryghed
Trivsel
Bedre helbred
Mindre ensomhed
Flere sociale kontakter

Udviklingsmuligheder

- Fælles aktiviteter
- Fælles spisning

Fremtiden

København og Århus er underforsynet.

Vi har i denne omgang været
murbrækkere for ny udvikling

I de store byer er der basis for
Idebaserede seniorbofællesskaber

Vores lange forløb kort - pionerer

- 2009/10 De Gamles By, Dagmargården og grunde
Sundhed og omsorg: Guldbergs Have m.v.
Møder med politikere, socialforvaltningen m.m.m.
- 2011 - Grunden Lundtoftegade/Tikøbgade
Boligselskaber Domea
Arkitekter
Projekt
- 2012 - Domea giver bud på grunden
Havremarken, Metropolitan, De Gamles By
Budget for 2012 - mulighed for seniorboffer
EL og SF på banen
Nyt projekt
Møde med Finansiell Stabilitet i december

- 2013 Vi søger kommunen om grundkapital
6. april: EL, SF, Soc og Radikale afsætter midler
Embedsmændene: Det skal i udbud
1. september: Prækvalifikation
Mange møder med forvaltningen
Videre arbejde med tegninger
- 2014 Intensivt arbejde med tegningerne
Principielt godkendt i kommunen
Udarbejdelse af kommuneplanændring
Høring d. 19.9. - 19.11
Anvisningsretten
Bæredygtigt byggeri - hvordan?

2015 Marts formentlig godkendelse af skema A
9 måneder til skema B:
Færdiggørelse af tegninger
Udarbejdelse af udbud
Udbud
Stillingtagen til resultatet af udbud
Evt. ny udbudsrunde
Beslutning: Hvem skal bygge for os?

2016 Spaden i jorden - 14 måneder til byggeriet

2017 Indflytning i marts?

Hvad kræver det (af jer) at skabe et nyt bofællesskab

- Fokus og målrettethed
- Gå til biddet
- Personlige overvejelser
- Bump på vejen
- Prioritering
- Afsætte tid

- Og en stor pengepung, hvis man vil lave et ejer- eller andelsbofællesskab
- Er der nogen, der tænker i den retning?

Hvad får man ud af det?

- At være med til at udvikle et nyt projekt
- At få indflydelse på ens egen fremtid.
- At man har taget et aktivt valg

**Havde vi gjort det,
hvis vi havde vidst
hvilket arbejde det blev?**

Helt sikkert!

Hvis man vil bo til leje

Boligselskaber i Kbh.

Domea, Lejerbo, KAB, FSB m.fl.

- har erfaring med Bofællesskaber

Boligselskabets rolle

- Boligselskabet finder en grund, hvis I ikke selv vil finde en
- Boligselskabet ansætter arkitekter
- Boligselskabet søger kommunen om grundkapital til et konkret projekt
- Alt arbejde, der udføres med projektet før godkendelse, er "gratis" arbejde - dvs. det udløser først penge efter vedtagelse af Skema A i Borgerrepræsentationen.
- Arkitekter og boligselskab samarbejder med kommunen om projektet.

Finansiering - alment byggeri

- 10 % - kommunalt lån - rente og afdragsfrit i 50 år (Grundkapital)
- 88 % - kreditforeningslån - statens dækker, hvis renten kommer over 3%
- 2 % - beboerindskud

Byggepris - ca. 23.000 kr./m²

Dette er et maximumsbeløb.

Det skal dække alt:

Grundkøb, arkitekterne, boligselskabet,
selve byggeriet og alle energi- og
miljøtiltag.

Man skal nøje prioritere sine ønsker

Brutto - netto

- Boligarealerne beregnes efter byggeriets ydre mål.
- Ydervægge, trapper, elevatorer, gange og fælles arealer indregnes i hver enkelt bolig med et fast m²-tal
- I vores tilfælde et minus på mere end 30 m²
- Hvorfor er det vigtigt?

Husleje og boligydelse -eks.

Enlig - Bolig 66 m² (netto 35 m²) - Husleje Kr. 5.808 -

Indtægt:	Boligydelse:	Husleje
Kr. 175.000 .	Kr. 3.682	Kr. 2.126
Kr. 200.000	Kr. 3.682	Kr. 2.126
Kr. 250.000	Kr. 3.055	Kr. 2.753
Kr. 300.000	Kr. 1.991	Kr. 3.817
Kr. 350.000	Kr. 1.053	Kr. 4.757

Hertil kommer varme, vand, el, tv/netforbindelse.

Indskud: Kr. 32.000

Husleje og boligydelse - eks.

Par - Bolig 86 m² (netto 65 m²) - Husleje 7.568 kr.

Indtægt:	Boligydelse:	Husleje
Kr. 250.000	Kr. 3.682	Kr. 3.886
Kr. 300.000	Kr. 2.799	Kr. 4.769
Kr. 350.000	Kr. 1.862	Kr. 5.706
Kr. 400.000	Kr. 924	Kr. 6.644

Hertil kommer varme, vand, el, tv/netforbindelse.

Indskud: kr. 40.000,-

Kommunens proces

- Budget for det kommende år i august-september
- Udbud til Boligselskaberne - udsendt 1. oktober (seniorbofællesskaber = familieboliger) - Sendes til jer
- Ansøgningsfrist: 6. januar 2015
- Skema A-tilsagn: juli 2015
- Der kan søges uden for disse tidsfrister

ANVISINGSRETEN

- Lov om almene boliger giver kommunerne mulighed for at give anvisningsretten til ledige boliger til det enkelte bofællesskab på basis af nogle aftalte kriterier.
- Københavns Kommune vil give os anvisningsret på visse betingelser. Kommunen ønsker bl.a.
 - at kunne anvise hver 3. ledige bolig
 - dog ikke ved førstegangsflytningen,
 - samt en forpligtende venteliste

Anvisningsretten

Vores ønsker,
når vi er flyttet ind
kunne se sådan ud

- Oprettelse af en unummereret interesseliste - alternativt en unummereret venteliste på f.eks. 10 medlemmer.
- Medlemmer inviteres regelmæssigt til fælles arrangementer.
- På interesselisten/ventelisten optages medlemmerne efter en samtale med indstillingsudvalget
- Forudsætning: at man kan tilslutte sig de bærende principper
- Boligen tildeles efter de vedtagne kriterier baseret på de grundlæggende principper og aktuelt behov.
- Indstillingsudvalget indstiller til fællesmøde/generalforsamling.

Hvordan
kan I nu komme i gang

Vore valg undervejs
til (forhåbentligt) inspiration

Værdigrundlag allerførst

**Udarbejd et grundlag, som fortæller,
hvem I er, og hvad I vil.**

Først og fremmest til intern afklaring.

**Men også til brug for myndigheder,
boligselskab og ikke mindst nye bofæller**

Fællesspisning - krumtappen i fællesskabet

- Fællesspisning alle hverdage
- Alle beboere er forpligtet til at bidrage i en fast madlavningsturnus.
- Sammen med huslejen opkræves betaling for fællesspisningen.

Vi vil være en aktiv part i lokalmiljøet

- Vores fælleshus er en ramme om vores egne fælles aktiviteter
- Men vi ønsker, at det også skal fungere som forsamlingshus for området.
- Vi har selv mange spændende ideer om aktiviteter, og vore naboer har sikkert også mange gode forslag.

Bæredygtighed, økologi og miljø

Vi vælger så vidt muligt bæredygtige løsninger
både i byggeriet og i vores hverdag

Målgruppe

Målgruppen er + 55 år

Vi tilstræber et gennemsnit på 65 år

Røgfrit miljø

Konfliktforståelse

- Foreningens medlemmer forpligter sig til at deltage i et fælles kursus i konfliktforståelse og - håndtering
- Beboerne er parat til at indgå i konfliktløsning ved problemer, som vi ikke selv kan løse i mindelighed.

Herrer i eget hus

Beboerne skal være indstillet på at medvirke til løsning af vicevært opgaver og andre praktiske og organisatoriske forhold.

Alle kommer til at indgå i arbejdsgrupper.

Vi vil oprette pligtgrupper og lystgrupper

Gruppens størrelse

Vi har valgt at holde
den forberedende gruppe lille,
så der kunne tages hurtige beslutninger

Vi lavede en forening
Med vedtægter og kontingent

Kontingentets størrelse
signalerer medlemmets seriøsitet

Udvidelse af gruppen

- Interesseliste for folk,
der hørte om vores projekt undervejs
- Afholdelse af offentligt møde
- 72 ansøgere til 26 lejligheder
- Forberedende, afklarende studiekreds
- Indmeldelse i foreningen

Studiekredsen

6 gange fra mandag d. 20.10. til lørdag d. 29.11.

Besøg i et bofællesskab

Deltagelse 400 kr.

Formål

- Lære hinanden at kende
- Opbygge et fællesskab
- Udmønte bofællesskabets principper i et social grundlag for fællesskabet
- Den enkeltes egen erkendelse, om det lige er i den slags bofællesskab, man vil leve den sidste lange del af sit liv.

Vore fysiske rammer

- **Fællesfaciliteter**
- Fælles indgang
- Stort fælleskøkken
- Flexibel indretning
- Gæsteværelse
- Vaskerum
- Værksteder
- Gæsteindgang
- Tagterrasse
- Gårdrum
- **Sydvendte lejligheder**
- Små køkkener
- Ingen tilslutning til vaske/opvaskemask.
- Fælles depotrum
- Egne depotrum
- Franske altandøre

**Hvad vil I være fælles om?
Vil I have en profil?**

Sport - åndeligt fællesskab - kultur -
kreativitet/håndværk - internationalt fokus?

Eller er jeres ønske alene
at have en tryk base for egne aktiviteter?

Fællesspisning

Hvilken rolle skal spisningen spille?
Hvor tit - hvordan?

Vent
med at snakke fysiske rammer,
til I ved,
hvad I vil bruge fællesskabet til.

Besøg bofællesskaber for at få
inspiration

Vi håber,
at I kan bruge bare
nogle af vore erfaringer

Vi svarer gerne på spørgsmål -
også senere hen

Men vi kan ikke være med
til at organisere

Er der behov for en forening,
hvor man kan støtte hinanden?