

NOTAT

Slagelse Kommune
Slagelse Rådhus
Rådhuspladsen 11
4200 Slagelse

Att.: Susanne Onstrup

København, d. 28. februar 2019

Frølunde – Seniorbofællesskab

Seniorbofællesskabet

OK-Fonden har gennem årene deltaget i opførelse af seniorbofællesskaber i det meste af landet, for seniorer der ønsker et fællesskab med ligesindede.

Fælles for de mange, der vælger seniorboligfællesskab som boform, er at det sociale element prioriteres højt. Det danner på mange måder rammen om livet i bofællesskabet. Beboerne er mere end blot gode naboer. Man indgår i et forpligtende fællesskab, der går ud på at skabe og vedligeholde tryghed og godt naboskab for hinanden. Graden af aktivitet, og hvilke aktiviteter som foregår, bestemmes af bofællesskabet selv.

Når et nyt seniorboligfællesskab etableres, bistår OK-Fonden med opbygningen af det sociale fundament. Gennem en række workshops, beboermøder, udflugter og gruppearbejder, tager vi fra første færd, også før det første spadestik er taget, de kommende beboere i hånden, og guider, vejleder og bistår dem i en spændende og udviklende proces. Processen sikrer at seniorboligfællesskabet har et fælles formuleret udgangspunkt, og en masse at arbejde videre med – for et forpligtende, rummeligt og respektfuldt fællesskab.

Organisering

Største parten af de mange seniorbofællesskaber OK-Fonden har deltaget ved opførelsen af, er opført som selvejende almene institutioner, opført efter Lov om Almene Boliger, ældreboliger.

OK-Fonden er således forretningsfører for seniorbofællesskabet/den selvejende almene institution under opførelsen og drifts- og administrationselskab efter indflytning.

Proces

Almene ældreboliger etableres i h.t. § 5 i Lov om almene boliger.

OK-Fonden tager initiativ til, at der stiftes en ny selvejende almen ældreboliginstitution, og der indhentes CVR.nr. for den nye selvejende institution.

Der udarbejdes vedtægter i henhold til Bekendtgørelse om normalvedtægter for en selvejende almen ældreboliginstitution. Bilag 1 til bekendtgørelsen er skabelonen herfor. (BEK nr. 721 af 13/06/2016).

OK-Fonden supplerer normalvedtægten med følgende:

”Bofællesskabet er et forpligtende seniorbofællesskab, hvor beboerne er forpligtet til at udvise gensidig omsorg for hinanden og til at deltage i en række fælles aktiviteter. Disse bestemmelser er grundlæggende vilkår for indflytningen.”

Vedtægterne fremsendes til kommunalbestyrelsen med henblik på godkendelse, jf. § 12, stk. 5 i Lov om almene boliger.

Bestyrelsen er øverste myndighed, jf. § 10, stk. 2 i Lov om almene boliger.

Det fremgår af stiftelsesdokumentet, at bestyrelsen udgøres af medlemmer af OK-Fondens bestyrelse/direktion fra stiftelsen/opstart af projektet og indtil byggeriet er færdigt og boligerne er taget i brug.

Derefter indkaldes til stiftende afdelingsmøde, jf. pkt. 7 i vedtægterne. Afdelingsbestyrelsen vælges på dette møde i overensstemmelse med vedtægterne.

Bestyrelsen for den nye selvejende institution indgår en aftale med OK-Fonden om forretningsførelse fra opstart og frem til afholdelse af 1 års gennemgang. Efter indflytning indgås administrationsaftale med OK-Fondens administrationsafdeling, der herefter varetager den daglige administration, med udfærdigelse af lejekontrakter, håndtering af ind- og udflytninger, udarbejdelse af regnskaber m.v.

Anvisningsret

Seniorbofællesskaberne indgår sædvanligvis aftale om anvisning til boligerne, ved at kommunen overlader anvisningsretten til seniorbofællesskabet, der opføres som en selvejende institution, jf. Lov om Almene boliger §55, således at det er seniorbofællesskabet, der står for genudlejning af ledige boliger og evt. med forpligtelse til at dække evt. huslejetab. Seniorbofællesskabet henlægger derfor midler, over boligafgiften, til at imødegå evt. udgifter ved tomgangsleje.

I de mange seniorbofællesskaber som OK-Fonden administrerer, er der stor søgning, og der opleves ikke udfordringer med ledige boliger.

Huslejeniveau

Såfremt der tages udgangspunkt i maksimumsbeløbet for ældreboliger i Slagelse Kommune og en driftsudgift på ca. 250 kr. pr. m², kan huslejen beregnes til 1.065 kr. pr. m² svarende til ca. 5.769 kr. pr. måned for en 65 m² bolig.

Ovenstående lejeniveau er gældende, hvis det fulde maksimumsbeløb anvendes. Målet er dog ikke, at udfylde den maksimale ramme og derved opnå et lavere lejeniveau.

Proces for etablering af seniorbofællesskabet

	FASE 1							FASE 2								Fase 3								Fase 4														
Tid	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38
Drøftelser med Kommunen	■	■	■																																			
Borgermøde				■																																		
Indledende møder med kommende beboere				■	■	■	■																															
Valg af bygherrerådgiver					■	■	■																															
Lokalplan								■	■	■	■	■	■	■	■	■																						
Udbudsmateriale (totalentreprise)															■	■																						
Valg af Entreprenør (bedømmelsesproces)																	■	■	■	■	■	■	■	■	■													
Projektering																			■	■	■	■	■	■	■													
Byggetilladelse																																						
Nedrivning/byggeri																										■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
Ibrugtagning																																						■

Som det fremgår af ovenstående, vil forløbet, fra beslutning om etablering af et seniorbofællesskab til indflytning tage op mod 3 år.

Vi ser det som en fællesopgave et komme frem til en politisk beslutning, og deltager meget gerne i yderligere præsentation af projektet samt ved borgermøde, hvor idéen om etablering af et seniorbofællesskab præsenteres.

Lokalråd Tårnbor

OK-Fonden er i dialog med initiativtager fra "Tårnbor Lokalråd", der har kontakt til kommende beboere.

Når forudsætninger for grundkøb og fremsendelse af skema A ansøgningen ligger fast, vil vi sammen med initiativtagerne tilrettelægge en proces, der sikrer at beboergruppen etableres og kan inddrages i planlægningen af bebyggelsen.

Vi håber med nærværende at have bidraget til klarhed for processen og ser frem til det videre forløb.

Mange hilsner

Lennon Andersen
Projektchef