

HENVENDELSER MODTAGET I HØRINGSPERIODEN

Fælles rammer for udlejning i bofællesskaber

Høringsperiode 12. september til 15. november 2018

Redegørelse for modtagne høringssvar om udlejning i bofællesskaber



Tematiseret gennemgang..... 1

Modtagne høringssvar

BL – Danmarks almene boliger, 1. kreds..... 2

Bofællesskabet Den 3. Revle..... 3

Seniorbofællesskabet Seniorbo-København (under etablering) 4

Seniorbofællesskabsforeningen Mosefundet..... 5

Seniorbofællesskabet Utterslevhuse..... 6

Bofællesskabet Urbania (under etablering)..... 7

Udtalelser om aldersdiskrimination

Brev fra tidligere minister for By, Bolig og Landdistrikter..... 8

Uddrag af ældresagens medlemsblad 9

Forslag udsendt i høring med markering af ændringer

Udkast til Bilag 4.0 – 4.2 til udlejningsaftalen med ændrings-
markeringer (endeligt bilagsnummer 9.0 – 9.2)..... 10



1. april 2019

Sagsnr.
2017-0413551

Dokumentnr.
2017-0413551-15

Redegørelse for modtagne hørings svar om udlejning i bofællesskaber - tematiseret gennemgang

Ved etablering af nye almene familiebolig bofællesskaber skal kommunen og boligorganisationen indgå aftale om, hvorledes udlejningen skal finde sted, jf. almenboliglovens § 51a. Aftalernes form og indhold reguleres i Udlejningsaftalen med BL 1. kreds (BL).

I. Baggrund

Som led i forhandlinger om en ny udlejningsaftale udarbejdede forvaltningen i foråret 2018 – sammen med BL – et udkast til fælles rammer for aftaleindgåelsen ved etablering af nye almene familiebolig bofællesskaber bl.a. indeholdende en aftaleskabelon. Skabelonen tager udgangspunkt i et seniorbofællesskab, men vil kunne justeres afhængig af målgruppe og lokale ønsker og behov.

Borgerrepræsentationen vedtog den 21. juni 2018 et af SF, Alternativet, Enhedslisten, Radikale Venstre og Socialdemokratiet stillet medlemsforslag bl.a. omhandlende udarbejdelse af retningslinjer for seniorbofællesskaber. Beslutningsforslaget lagde bl.a. op til, at forvaltningen (fx i samarbejde med BL) skulle inddrage eksisterende bofællesskaber og grupper, der måtte være i gang med at danne bofællesskaber, i forarbejdet med nye retningslinjer for udlejning af ledige boliger i seniorbofællesskaber. Herudover indgik det i beslutningsforslaget, at der skulle udarbejdes en vejledning og opstilles mål for bofællesskaber

Forvaltningen har i efteråret 2018 via BL gennemført en høring som foreslået og inddraget hørings svarene i forhandlingerne om en ny udlejningsaftale, som nu forelægges. En samlet besvarelse af det stillede medlemsforslag, blev forelagt Teknik- og Miljøudvalget den 25. februar 2019 med oplysning om, at forslag til retningslinjer for udlejningen vil indgå i særskilt indstilling om en ny udlejningsaftale. Sagen blev sendt tilbage til forvaltningen. Det forventes, at en ny indstilling, som gør op med beslutningsforslaget, vil blive forelagt Teknik- og Miljøudvalget i mødet den 27. maj - parallelt med indstillingen om udlejningsaftalen.

II. Forslag til ændringer

På baggrund af høringen foreslår forvaltningen, at standarden til brug for ansøgning om optagelse på venteliste udgår af de fælles rammer, jf. hørings svar fra BL. Det betyder, at ansøgnings skema kan udformes individuelt efter behov i den udlejningsaftale for det konkrete bofællesskab, som indgås mellem boligorganisationen og kommunen.

Almene boliger

Njalsgade 13
Postboks 348
2300 København S

EAN nummer
5798009809452

Herudover er der foretaget følgende ændringer i de enkelte bilag 4.0 – 4.2 til udlejningsaftalen:

Bilag 4.0 – Notatet om de fælles rammer (princippapir):

- Oplysning om, at det er gratis at blive skrevet på interesselisten samt omtalen af de forskellige gebyrer er udtaget, jf. indsigelse fra BL, idet boligorganisationerne kan have forskellig gebyrpolitik mv.
- Omtalen af ansøgningskemaet (tidligere Bilag 4.3) er fjernet og teksten er justeret, så det nu er en mulighed, men ikke et krav, at anvende et ansøgningskema, jf. ovenfor.
- Det er præciseret, at boligtilbudslisten består af de ansøgere (antallet fastlægges konkret), der har højest anciennitet på ventelisten.

Bilag 4.1 - Aftaleskabelonen

- Formater i aftaleskabelonen (nummerering af afsnit og rød markering af tekst, der skal formuleres individuelt) er gennemgået og justeret, jf. høringsvar fra ”Seniorbo-København”.
- ”Ligelig” fordeling af begge køn er ændret til ”hensigtsmæssig” fordeling af begge køn.
- I afsnit om kriterier for udlejning er ”50” år ændret til ”X” år, så det fremgår, at den nedre aldersgrænse i seniorbofællesskaber fastlægges i den konkrete udlejningsaftale mellem kommunen og boligorganisationen.
- Hvor der tidligere var to eksempler på, hvordan ventelisteudvalget kan sammensættes, er der nu kun ét. Eksemplet, hvor afdelingsbestyrelsen - men ikke boligorganisationen - er repræsenteret i udvalget, er udtaget.
- ”Bedst prioriterede” på ventelisten er ændret til ”bedst placerede” på ventelisten i omtalen af trin 3.
- Det er præciseret, at interne ansøgere, som afgiver en bolig udenfor bofællesskabet, skal opfylde kriterierne i samme omfang som eksterne ansøgere.
- Det er præciseret, at par repræsenterer én enhed på interesselisten, jf. høringsvar fra ”Seniorbo-København”.
- Tekst i afsnit 7 er taget ud, da der er tale om en gentagelse af tekst i afsnit 1.

Bilag 4.2 Illustration af udlejningsprocessen

- Tallet ”5” på boligtilbudslisten er ændret til ”X” på boligtilbudslisten - rød markering viser nu, at antallet kan variere og fastsættes konkret i den individuelle udlejningsaftale.
- Afsnit, der refererer til ansøgningsskemaet, er udtaget.
- Afsnit om pris og gebyrer er udtaget.

Ændringerne er tiltrådt af den forhandlingsgruppe, der er nedsat med repræsentanter fra BL og Københavns Kommune til forberedelse af en ny udlejningsaftale. Det udkast til bilag 4.0 – 4.2 til udlejningsaftalen, som har været udsendt i høring, er vedlagt som bilag til denne redegørelse i en version, hvor ændringer er fremhævet med korrektur.

III. Forvaltningens tilgang – hovedsynspunkter

Udlejningsaftalen med BL skal tilpasse almenboliglovens velkendte udlejningsredskaber, så der sikres en harmonisk beboersammensætning, som afspejler bofællesskabets sociale karakter. Lovgivningens rammer er vide.

De mange interessenter - kommunen, boligorganisationer, beboere og boligsøgende - kan have divergerende interesser og ønsker til, hvordan udlejningen skal foregå. Opgaven er at definere et fælles afsæt for de individuelle udlejningsaftaler, som balancerer de forskellige synspunkter og samtidig giver mulighed for individuelle tilpasninger. De individuelle udlejningsaftaler indgås mellem kommunen og boligorganisationen.

Et gennemgående tema i de modtagne høringssvar er bofællesskabernes ønske om indflydelse på udlejningen fx via indstillingsret og opstilling af aldersgrænser, som vil begrænse den frie og lige adgang til en almen bolig efter almindelige anciennitetsprincipper, som er almenboliglovens udgangspunkt.

Forvaltningen har lagt til grund, at det ved etablering af almene familieboligbofællesskaber er målet at sikre, at alle boligsøgende med behov og ønsker om at indgå i et socialt fællesskab har muligheden for at vælge en boligform, som prioriterer og faciliterer et sådant fællesskab. De fælles rammer må derfor ikke i videre omfang end nødvendigt begrænse den frie og lige adgang til en bolig i et alment familieboligbofællesskab. Det skal undgås, at udlejningsreglerne kommer til utilsigtet at begunstige bestemte grupper af ressourcestærke borgere, mens andre kommer bagest i køen.

Forvaltningen bemærker, at bofællesskaber alternativt kan etableres i privat regi uden offentlig støtte, herunder med mulighed for at give en særlig prioriteret (men usubsidieret) adgang for bestemte befolkningsgrupper.

IV. Tematiseret gennemgang af modtagne høringsvar

Forvaltningen har modtaget seks høringsvar. Forvaltningens bemærkninger hertil gennemgås nedenfor:

1. Generelle synspunkter

- BL oplyser, at boligorganisationerne oplever stor interesse for at etablere forskellige bofællesskaber herunder også tværgenerationelle bofællesskaber i byen. BL oplever bofællesskaber som et værdifuldt socialt tilskud og som et meget attraktivt boligprodukt, der kan tiltrække og fastholde ressourcestærke beboere i området. I den forbindelse nævnes, at stigende grundpriser og kommunale krav om tillægskøbesum kan være en udfordring, når projekterne skal realiseres. BL appellerer til, at Københavns Kommune i fremtiden arbejder for at skaffe byggegrunde til alment byggeri og samtidig fører en mere lempelig praksis ift. opkrævning af tillægskøbesum ved fortætninger i almene boligafdelinger.
- BL oplyser, at der blandt boligorganisationerne er erfaring for, at det er hensigtsmæssigt at etablere bofællesskaber som selvstændige afdelinger. Seniorbofællesskabsforeningen Mosefundet (Foreningen Mosefundet) giver udtryk for samme opfattelse. Bofællesskabet Utterslevhuse foreslår ligeledes, at man i videst muligt omfang opretter nye seniorbofællesskaber som selvstændige afdelinger i boligorganisationerne.

Forvaltningens bemærkninger:

- Forvaltningen har noteret sig BLs synspunkter om udfordringerne med stigende grundpriser og tillægskøbesum. Disse spørgsmål drøftes i anden sammenhæng.
- Forvaltningen er enig i, at det i almindelighed vil være hensigtsmæssigt, at et bofællesskab etableres som en selvstændig afdeling, hvor dette er en praktisk mulighed.

2. Kommunens rolle

- Bofællesskabet Den 3. Revle finder, at kommunen bør bidrage til at mindske presset på ventelisterne ved at sikre, at udbud og efterspørgsel kommer til at passe til hinanden. Det foreslås,
 - at kommunen præsenterer alle bofællesskaber på kommunens hjemmeside,
 - at kommunen fører ventelisten, og
 - at der bliver fælles regler for udlejning af alle seniorbofællesskaber i København.
- Det er en forudsætning for BL, at interesse- og ventelister føres af boligorganisationen, og at det er boligorganisationens administration, der udpeger den boligsøgende, som et givent

lejemål skal tilbydes – tilsvarende andre ventelister til almene boliger.

Forvaltningens bemærkninger:

Forvaltningen bemærker, at der generelt er pres på det københavnske boligmarked. Et øget udbud af seniorbofællesskaber vil alt andet lige betyde færre andre boligtyper.

A. Forslag om at kommunen fører ventelisten

Socialforvaltningen og Sundhedsforvaltningen kan etablere bofællesskaber, der tager sigte på at imødekomme specifikke gruppers særlige behov, som pågældende forvaltning har ansvar for at løse. Sådanne bofællesskaber vil bl.a. kunne etableres som familieboligbofællesskaber med kommunal anvisningsret eller som ældreboligbofællesskaber, hvor kommunen har visitationsretten. Det vil være op til de respektive forvaltninger at vurdere, om der er behov for bofællesskaber af den type.

Generelt gælder, at det er boligorganisationen, der udlejer almene familieboliger til boligsøgende på ventelisten, jf. almenboliglovens § 51. At opføre og udleje almene boliger er en kerneaktivitet for en almen boligorganisation, jf. almenboliglovens § 6.

Kommunen og boligorganisationen skal som nævnt indgå aftale om, hvorledes udlejningen skal finde sted, hvis der er tale om et bofællesskab, jf. lovens § 51 a. Aftalen kan give bofællesskabet indflydelse på udlejningen og tillægge kommunen en anvisningsret udover sædvanlig anvisningsret til hver tredje ledige bolig. Kommunens rolle er at føre tilsyn med, at boligorganisationen udlejer boligerne i overensstemmelse med indgåede aftaler.

De her omhandlede bofællesskaber henvender sig bredt til boligsøgende med behov og ønsker om at indgå i et socialt fællesskab. For boligorganisationerne er det derfor en forudsætning, at det er boligorganisationerne, der fører ventelisten. Forvaltningen bemærker, at kommunen ikke uden aftale med boligorganisationen kan få fuld anvisningsret til et bofællesskab.

B. Forslag om præsentation af bofællesskaber på KK's hjemmeside

Da det som nævnt er boligorganisationerne, der administrerer og udlejer boligerne, er det også boligorganisationerne der er nærmest til at informere om dem. Forvaltningen vil i udlejningsaftalerne forpligte boligorganisationerne til at gøre oplysninger om mulighederne for at opnå en bolig i et bofællesskab let tilgængelige på boligorganisationernes hjemmesider, jf. afsnit 1 i aftaleskabelonen. Det er også på boligorganisationernes hjemmesider boligsøgende kan finde oplysninger

om mulighederne for at blive skrevet på venteliste til øvrige almene familieboliger.

Forvaltningen finder, at der kan være behov for et skabe et større overblik over bofællesskaber på tværs af kommunegrænser og boligorganisationer. Der er i samarbejde mellem Landsbyggefonden, Transport-, Bygnings- og Boligministeriet, BL - Danmarks Almene Boliger og KL udviklet en særlig hjemmeside, som oplyser om almene boliger i hele landet: "DanmarkBolig.dk". Forvaltningen vil gennem samarbejdet med BL undersøge mulighederne for at udbygge hjemmesiden, så det bliver muligt at udtrække oplysninger om bofællesskaber som særlig boligtype.

C. Forslag om fælles regler for alle seniorbofællesskaber i KK

Antallet af almene seniorbofællesskaber i København er fortsat ret begrænset og erfaringerne hermed tilsvarende begrænsede. Forvaltningen bemærker, at arbejdet med en fælles skabelon for alle individuelle udlejningsaftaler vedr. bofællesskaber måske på sigt kan føre til mere fælles regler, hvis det skønnes hensigtsmæssigt.

3. Ansvarsfordeling mellem boligorganisation og bofællesskab.

- BL er enige i den principielle beskrivelse af ansvarsfordelingen mellem det enkelte bofællesskab og boligorganisationen og nævner, at skabelonen er afprøvet i praksis og har fungeret til boligorganisationernes fulde tilfredshed.
- Seniorbo-København og Foreningen Mosefundet anfører, at Seniorbofællesskabets ventelisteudvalg, bør udarbejde en indstilling til boligorganisationen ifm. tilbud om en ledig bolig på boligtilbudslisten.
- Bofællesskabet Utterslevhuse foreslår, at boligorganisationen tager seniorbofællesskabet med på råd i den endelige udvælgelse af ansøgerne fra boligtilbudslisten, og at seniorbofællesskabet skal have en større vægt i indstillingen til den ledige bolig.
- Den 3. Revle foreslår, at et optagelsesudvalg bestående af 3 beboere og en repræsentant for boligorganisationens bestyrelse tager stilling til hvilke ansøgere, der kan optages på bofællesskabets uprioriterede venteliste.

Forvaltningens bemærkninger:

Boligorganisationen og bofællesskabet har en fælles interesse i at sikre et velfungerende og bæredygtigt bofællesskab. Der er også et hensyn at tage til de boligsøgende, som er godkendt til at stå på ventelisten, og derfor har en berettiget forventning om at rykke tættere på et boligtilbud. Forvaltningen lægger vægt på, at der er en klar

rollefordeling, hvor boligorganisationen står som garant for en åben og gennemsigtig proces for boligtildeling m.v., og anciennitet indgår som et af flere kriterier.

Skabelonen tager udgangspunkt i et individuelt bofællesskab, hvor beboerne har deres egen selvstændige bolig og herudover har adgang til et fællesareal, som kan benyttes af bofællesskabet. Dette står i modsætning til kollektive bofællesskaber, hvor beboerne er fælles om køkken og bad. I individuelle bofællesskaber vil de fysiske rammer dog også kunne variere bl.a. afhængig af, om der er tale om nybyggeri, eller om bofællesskabet er etableret indenfor en eksisterende bygningsstruktur.

Forvaltningen vil ikke afvise, at det konkret, hvor bofællesskabets karakter og de fysiske rammer lægger op til et særlig tæt naboskab, kan være hensigtsmæssigt at give bofællesskabet en form for indstillingsret inden for nogle definerede rammer, hvor anciennitet stadig tillægges betydning, og det stadig er boligorganisationens beslutning, hvem boligen skal lejes ud til. Såfremt boligorganisationen ønsker det, vil de fælles rammer ikke være til hinder herfor.

4. Værdigrundlag

- Seniorbo-København / Foreningen Mosefundet foreslår, at seniorbofællesskabets værdigrundlag indgår som bilag til aftalen / skrives ind i aftalen.
- Den 3. Revle foreslår, at der ved udlejning tages hensyn til ansøgers begrundelse for at ville bo i netop det konkrete bofællesskab, og at ansøger skal forholde sig til bofællesskabets værdigrundlag.
- Urbania foreslår, at det præciseres, at ventelisteudvalget udover hensynet til en velfungerende beboersammensætning, inddrager hensynet til bofællesskabets værdigrundlag i vurderingen af hvem der kan optages på ventelisten.
- Urbania foreslår, at der kan oprettes flere ventelister i samme bofællesskab, der afspejler værdigrundlaget. Eksempelvis ønsker Urbania at kunne stille krav om, at enlige beboere ikke må optage en bolig, der er bygget som familiebolig, og at det henstilles til beboere, hvor ex børnene flytter hjemmefra, at de skal flytte til en mindre bolig efterfølgende.

Forvaltningen Bemærkninger:

Bofællesskabets værdigrundlag kan beskrives i skabelonens afsnit 2. Teksten i skabelonen er nu markeret med rød som udtryk for, at teksten kan formuleres individuelt. Forvaltningen vil lægge vægt på, at værdigrundlaget lægger op til et inkluderende og uforpligtende fællesskab, hvor der er plads til beboere med forskellige interesser og forskellige politiske/ideologiske overbevisninger m.v.

Forvaltningen vil, når forslag til en konkret udlejningsaftale for Urbania foreligger, forholde sig til ønsket om at opstille flere ventelister. Skabelonen vil som nævnt kunne fraviges konkret i det omfang, det findes hensigtsmæssigt, og den vil ikke være til hinder for, at par/børnefamilier gives fortrinsret til større boliger.

Det fremgår, at Urbania har et ønske om at kunne henstille til beboere, hvor eksempelvis børnene flytter hjemmefra, at de skal flytte til en mindre bolig. Hertil bemærkes, at udlejningsaftalen alene skal forholde sig til, hvem der kan flytte ind i boliger, der bliver ledige ved frivillig fraflytning. Forvaltningen finder, at det må være op til hver enkelt husstand til enhver tid at vurdere sit aktuelle boligbehov. En henstilling som foreslået vil kunne give anledning til unødige konflikter.

5. Førstegangsudlejning

- BL finder, at proceduren ved førstegangsudlejning bør fastlægges af den enkelte boligorganisation.
- Foreningen Mosefundet finder, at placeringen på ventelisten bør foregå i samarbejde mellem initiativtagerne og boligorganisationen, herunder via objektive kriterier for indplacering på ventelisten, anciennitet, først-til-mølle og lodtrækning.
- Den 3. Revle mener, at kommunen bør sikre at nye beboergrupper starter med en bred aldersfordeling.
- Den 3. Revle og Foreningen Mosefundet mener, at det er for tidligt at lukke den foreløbige interesseliste ved skema A og foreslår konkret, at listen lukkes tre måneder før indflytning / ca. et halvt år før indflytningsdatoen er sat.
- Seniorbo-København foreslår, at antallet af boligsøgende på den foreløbige interesseliste ikke kan overstige antallet af boliger.

Forvaltningens bemærkninger:

Etablering af nye bofællesskaber kan ske i samarbejde med en initiativgruppe, men det er ikke altid tilfældet. Forvaltningen bemærker, at førstegangsudlejningen fastlægges i den konkrete udlejningsaftale mellem kommunen og boligorganisationen. Hensynet til en bred alderssammensætning skal her vejes op imod andre hensyn herunder boligorganisationens ønske om at tilgodese initiativtagere, der har involveret sig i processen. Forvaltningen finder, at det må være op til den enkelte boligorganisation som udlejer at afgøre, hvornår interesselisten lukkes, og hvor mange, der kan stå på den foreløbige interesseliste. At antallet af boligsøgende på den foreløbige interesseliste ikke kan overstige antallet af boliger, er nu markeret med rød.

6. Genudlejning

A. Hensigtsmæssig aldersfordeling.

Bofællesskabet Den 3. Revle giver udtryk for følgende synspunkter:

- Udlejningsreglerne skal sikre en bred aldersfordeling (både ved førstegangsudlejning og i forbindelse med løbende genudlejning), så fællesskaberne kan holdes levende og aktive.
- Ansøgere skal være fyldt 55 år (ikke 50 år). Samme forslag kommer fra Foreningen Mosefundet.
- Udlejning efter anciennitetsprincipper er problematisk, fordi nye indflyttere risikerer at blive for gamle før de får et boligtilbud, hvis fraflytningsprocenten er lav og ventetiden tilsvarende lang.
- Anciennitetsprincippet risikerer at give ansøgere en falsk forestilling om, at de kan komme ind i fællesskabet. Det skal gøres tydeligt for alle, at kriterier som alder og køn spiller en vigtig rolle.

Den 3. Revle fremlægger to alternative forslag til håndtering af aldersproblematikken:

- a) Der kan kun optages ansøgere, som er yngre end det aktuelle aldersgennemsnit.
 - b) Aldersopdelte uprioriterede interesselister fx 55-65 år, 65-75 år, 75 og derover. Ved genudlejning er det den aldersgruppe, som er lavest repræsenteret i bofællesskabet, der skal suppleres (hensyntagen også til køn, aktiv deltagelse i fællesarrangementer m.v.).
- Seniorbo-København og Foreningen Mosefundet foreslår, at ventelisten opdeles i tre aldersgrupper ex. 65 år, 65 - 75 år og over 75 år.
 - Foreningen Mosefundet foreslår, en fordeling på aldersgrupper på henholdsvis 25 % - 50 % og 25 %.

Forvaltningen bemærker:

Den nedre aldersgrænse i et seniorbofællesskab.

Der er tale om en aftaleskabelon, som kan justeres, hvis aftaleparterne ønsker det. Det er i den forbindelse op til boligorganisationen at fastlægge målgruppen konkret herunder at tage stilling til om den nedre aldersgrænse for indflytning i et seniorbofællesskab fx skal være 50 år, 55 år eller noget andet.

Aldersproblematikken i øvrigt.

Tidligere minister for By, Bolig og Landdistrikter Carsten Hansen har i vedlagte brev af 8. april 2013 til kommunalbestyrelser og boligorganisationer givet udtryk for, at alder ikke bør begrænse adgangen til

bofællesskaber, der er opført med offentlig støtte. Han opfatter en (øvre) aldersgrænse for indflytning i et bofællesskab som uacceptabel aldersdiskrimination. Brevet er foranlediget af vedlagte omtale i Ældresagens medlemsblad, som forholder sig kritisk til, at bofællesskaber afviser ældre seniorer med ønske om at flytte i seniorbofællesskab alene med henvisning til deres alder.

Forvaltningen har på denne baggrund tilstræbt at undgå meget rigide aldersgrænser, som over en bred kam afskærer ældre over en vis alder fra at få en bolig i et bofællesskab uanset funktionsniveau og ønsker om at indgå i et socialt fællesskab. Standarden forsøger at balancere de forskellige hensyn overfor hinanden og alder er et af flere hensyn, som kan tilgodeses både ved optagelse på ventelisten og ved boligorganisationens tildeling af en konkret bolig. En aldersopdeling af interesse- og eller ventelisten kan være én mulighed, såfremt boligorganisationen ønsker dette og er villig til at administrere derefter.

B. Hensigtsmæssig repræsentation af begge køn

- Den 3. Revle konstaterer, at det primært er kvinder, der efterspørger en bolig i et bofællesskab, og foreslår, at en hensigtsmæssig repræsentation af begge køn søges opnået gennem en regel om en nedre grænse på fx 25 % for hvert køn.
- Foreningen Mosefundet foreslår en grænse på max. 70 % af det ene køn.

Forvaltningen bemærker:

Forvaltningen vil lægge vægt på, at ønsket om, at begge køn skal være repræsenteret i bofællesskabet, ikke må føre til systematisk diskrimination af det ene køn. Fordelingen bør derfor afspejle efterspørgslen på ventelisten, hvilket boligtilbudslisten kan være med til at sikre. Hvis der opereres med en uprioriteret venteliste, hvor anciennitet ikke indgår, vil man kunne komme i en situation, hvor ventetiden for det ene køn er uforholdsmæssigt meget længere end for det andet køn, jf. antagelsen om, at efterspørgslen er meget forskellig for henholdsvis kvinder og mænd.

C. Procedure ved genudlejning

- Seniorbo-København tilslutter sig, at der udarbejdes en relativt fælles skabelon for etablering af seniorbofællesskaber med plads til individuelle hensyn samt proceduren, der knytter boligøgende tættene og tættene til bofællesskabet.
- Foreningen Mosefundet er rigtig godt tilfredse med, at der lægges op til, at der vil være en fælles skabelon, som angiver et fælles grundlag for seniorbofællesskaber i København, som også kan tilrettes til det konkrete værdigrundlag i det enkelte seniorbofællesskab.

- Bofællesskabet Utterslevhuse finder, at proceduren er bureaukratisk og begrænser bofællesskabernes indflydelse på hvem, der kan optages i fællesskabet.
- Den 3. Revle foreslår, at boligtilbudslisten udgår, så der alene opereres med en interesseliste og en uprioriteret venteliste.
- Den 3. Revle foreslår, at ansøgerne inviteres regelmæssigt til at deltage i arrangementer i bofællesskabet.
- Den 3. Revle foreslår, at ventelisterne revideres hvert eller hvert andet år ud fra alderskriterierne og ud fra, om ansøgerne har vist interesse ved at deltage i de fællesarrangementer, der inviteres til.
- Foreningen Mosefundet foreslår, at den eksterne venteliste skal være på 10 – 15 personer ved seniorbofællesskaber på omkring 25 – 35 boliger.
- Seniorbo-København foreslår, at oprykningen til boligtilbudslisten også skal tage hensyn til det samlede sæt kriterier, der er gældende ved etablering af ventelisten.
- Urbania foreslår, at personer, der er opskrevet på ventelisten i en længere periode, bliver adspurgt om deres fortsatte ønske om en plads på boligtilbudslisten.
- Bofællesskabet Utterslevhuse foreslår, at optagelse af boligsøgende på ventelisten baseres på en positiv indstilling og ikke et fravalg.

Forvaltningen bemærker:

Forslag vedr. invitationer til fælles arrangementer samt oprydning på ventelisten m.v. synes fornuftige, men vedrører samarbejdet mellem boligorganisation og bofællesskab, som kan udvikle sig hen ad vejen og derfor ikke reguleres i udlejningsaftalen. Forvaltningen lægger som nævnt vægt på, at anciennitet på ventelisten fortsat er det bærende princip for tildeling af almene boliger, jf. afsnit III. Ovenfor. Forvaltningen bemærker, at det vil være op til hver enkelt boligorganisation at fastlægge en hensigtsmæssig størrelse for ventelisten.

D. Intern oprykning m.v.

- Bofællesskabet Den 3. Revle foreslår, at bogruppen får lov til selv at administrere en oprykningsventeliste, herunder med mulighed for at fravige listen på baggrund af individuelle forhold fx helbredsmæssige eller økonomiske årsager.
- Bofællesskabet Utterslevhuse foreslår, at ansøgere, der allerede bor i bofællesskabet bør have mulighed for at flytte internt uden, at der opkræves gebyr.

- Bofællesskabet Utterslevhuse foreslår, at interne ansøgere, som afgiver en bolig udenfor bofællesskabet, skal opfylde kriterierne i samme omfang som eksterne.

Forvaltningen bemærker hertil:

Det fremgår af standarden, at interne ansøgere også skal godkendes af ventelisteudvalget. Efter forvaltningens opfattelse skal beboernes adgang til oprykning indenfor bofællesskabet ikke være afhængig af, at de fremlægger følsomme personoplysninger for andre i bogruppen.

Forvaltningen bemærker, at det er boligorganisationen, der fastlægger sin gebyrpolitik.

Forvaltningen er enig i, at interne ansøgere, som afgiver en bolig udenfor bofællesskabet, skal opfylde kriterierne i samme omfang som eksterne ansøgere. Dette er tilføjet i aftaleskabelonens afsnit 5.

5. Boligsocial anvisning

- BL's 1. kreds anfører, at det boligsociale ansvar og anvisning er et grundlæggende element i den almene sektor. I forhold til almene bofællesskaber er det BLs vurdering, at den boligsociale anvisning kan tilrettelægges i dialog mellem boligorganisationen og Københavns Kommune. Aftales det, at der ikke skal ske boligsocial anvisning, skal den manglende anvisning kompenseres overfor kommunen af boligorganisationen.
- Seniorbo-København foreslår, at seniorbofællesskaber der er etableret på baggrund af et værdigrundlag, får en etableringsperiode på 3 – 5 år før den boligsociale anvisning træder i kraft. Foreningen Mosefundet foreslår, at kommunens anvisningsret suspenderes de første fem år.
- Urbania tilkendegiver, at man ønsker, at bofællesskabet skal afspejle det omgivende samfund og man ønsker at tage socialt ansvar. Urbania foreslår, at der bliver tilknyttet en særlig målgruppe til de boliger, kommunen anviser til. Som eksempel nævnes ungdomsboliger til unge med særlige behov i forbindelse med overgang til voksenliv og erhverv.

Forvaltningens bemærkninger:

Forvaltningen kan tilslutte sig de af BL fremførte synspunkter.

Til Seniorbo-Københavns forslag bemærkes, at bofællesskaber må være indstillet på, at boliger i et bofællesskab, der er opført med offentlig støtte, skal kunne bidrage til løsning af boligsociale problemstillinger ligesom andre almene boliger. Det er i øvrigt forudsat, jf. bilag 4.0, at evt. boligsocial anvisning sker under hensyntagen til, at der er tale om et bofællesskab, og at bofællesskabet får lejlighed til at møde borgeren med henblik på gensidig forventningsafstemning, inden anvisningen effektueres. I nybyggerier vil huslejens størrelse

erfaringsmæssigt gøre det vanskeligt at udnytte kommunens anvisningsret i de første år.

Til Urbanias forslag bemærkes, at anvisning altid vil ske på grundlag af en konkret vurdering af den boligsøgendes behov og evne til at indgå i et socialt fællesskab. Kommunen vil således ikke opstille generelle kriterier, der begrænser målgruppen for anvisning.

6. Andre bemærkninger til høringsmaterialet

A. Spm. Om gebyr for at stå på interesselisten

BL's 1. kreds bemærker, at håndtering af interesse- og venteliste bør fastlægges i aftalen mellem den enkelte boligorganisation og Københavns Kommune, da principperne for interesse- og venteliste varierer mellem organisationerne. BL's 1. kreds nævner, at det eksempelvis ikke er et givet vilkår, at bofællesskabssøgende kan stå gratis på interesselisten.

Forvaltningen bemærker hertil:

- I notatet om de fælles rammer og i illustrationen af udlejningsprocessen er ordet "gratis" og referencer til gebyrer udtaget.

B. Forslag om, at ansøgningsskabelonen bilag 4.3 bør udgå

- Foreningen Mosefundet har konkret forslag til udformning af ansøgningsskemaet
- BL bemærker, at aftaleskabelonen (bilag 4.1) har været anvendt og fungeret til boligorganisationernes tilfredshed. BL mener ikke, at skabelonen til brug for ansøgning om optagelse på venteliste bør være en del af Udlejningsaftalen med BL, idet den løbende skal kunne justeres og tilpasses.

Forvaltningen bemærker hertil:

- Forvaltningen tilslutter sig BLs forslag om, at ansøgningsskemaet (bilag 4.3) udgår af skabelonen. Det ændrer ikke ved, at ansøgningsskemaet med evt. justeringer kan benyttes, såfremt boligorganisationen finder det hensigtsmæssigt.

C. Ventelisteudvalgets sammensætning m.v.

- Foreningen Mosefundet foreslår, at ventelisteudvalget består af to beboere fra seniorbofællesskabet og én fra afdelingsbestyrelsen i boligorganisationen.
- Bofællesskabet Utterslevhuse foreslår, at det er seniorbofællesskabet, der bestemmer antallet af beboere i ventelisteudvalget, og at boligorganisationen - ikke afdelingsbestyrelsen – skal repræsenteres i udvalget.

Forvaltningen bemærker hertil:

- Forvaltningen vurderer, at ventelisteudvalgets sammensætning fastlægges i den konkrete udlejningsaftale mellem kommunen og boligorganisationen.

D. Præciseringsforslag

- Foreningen Mosefundet foreslår, at det præciseres, at informationsmødet eksempelvis skal være årligt, så der ikke skabes en forventning om månedlige informationsmøder.
- Urbania forslår, at aftalens titel ikke henviser til en bestemt type bofællesskaber.
- Seniorbo-København foreslår, at situationer med valgmuligheder konsistent markeres med rød og påpeger, at nummereringen er uklar.
- Seniorbo-København foreslår, at man i skabelonen konsekvent benytter ordet 'intro-møde' i stedet for 'seminar'.
- Bofællesskabet Utterslevhuse foreslår, at invitationerne til seminar fra interesselisten udarbejdes i samarbejde med seniorbofællesskabet.
- Bofællesskabet Utterslevhuse anfører, at det bør være op til bofællesskabet at beslutte antallet af bofællesskabets repræsentanter i ventelisteudvalget, og at den person, der yderligere skal sidde i udvalget udpeges af boligorganisationen, som er ansvarlig for udlejningen (ikke afdelingsbestyrelsen).

Forvaltningens bemærkninger:

- Forvaltningen bemærker, at hyppigheden af intromøder bør fastlægges konkret afhængig af bofællesskabets størrelse, flyttehyppighed m.v.
- "Seniorbofællesskab" er i overskriften markeret med rødt.
- Forvaltningen er enig i, at vil være naturligt at invitationerne til intromødet udarbejdes i samarbejde med seniorbofællesskabet, men arbejdsdelingen kan aftales konkret.
- Øvrige forslag til præciseringer er indarbejdet i standarden.

den 21. november 2018

BL's 1. kreds – Københavñs Kommune – Høringssvar om etablering af Bofællesskaber

Borgerrepræsentationen har pålagt Teknik- og Miljøforvaltningen samt Sundheds- og Omsorgsforvaltningen at belyse betingelserne for etableringen af nye seniorbofællesskaber og bofællesskaber i øvrigt i Københavñs Kommune.

I den forbindelse afgiver BL 1. kreds høringssvar med bemærkninger til forslag om nye retningslinjer og en generel udlejningsaftaleskabelon for området.

BL 1. kreds ønsker i samme forbindelse at udtrykke opbakning til at fremme nye bofællesskaber samt bemærke øvrige forhold, der er centrale for etableringen af nye bofællesskaber.

Vigtigt værktøj i byudviklingen

Bofællesskaber er et strategisk værktøj, der kan gøre en forskel i udviklingen af såvel nye som eksisterende bydele. Det gælder både seniorbofællesskaber og andre bofællesskaber herunder tværgenerationelle fællesskaber. Fælles for bofællesskaber er, at de kan være et markant socialt tilskud for et boligområde.

Det er vel belyst, at bofællesskaber er en stor fordel for den enkelte, da boformen kan være med til at forebygge og afhjælpe ensomhed. Derfor arbejder eksempelvis Realdania med dette som indsatsområde. Det er trygheden ved at indgå i et forpligtende socialt fællesskab med andre, let adgang til sociale aktiviteter samt muligheden for at støtte hinanden i hverdagen, der appellerer til mange. På samme måde oplever boligorganisationerne i BL 1. kreds en stor interesse for at etablere forskellige bofællesskaber herunder også tværgenerationelle bofællesskaber i byen, med ønsket om at skabe tætte og forpligtende naboskaber.

Bofællesskaber kan være et værdifuldt værktøj til en stærkere social balance i en bydel ved at tilføre et mindre, men ofte meget engageret socialt fællesskab, der kan spille en positiv rolle i lokalområdet og skabe en ny dynamik i de sociale forbindelser. Bofællesskaber kan være et værktøj i arbejdet med at skabe en ny fortælling om eksempelvis udsatte bydele, hvor der er behov for en ny fortælling og et fornyet engagement.

Udfordringer for nye fællesskaber

I disse år er det almene byggeri i Københavñ kraftigt økonomisk udfordret. Det er meget svært at realisere kvalitetsbyggeri inden for maksimumbeløb, da priserne på grunde og byggeri generelt er steget dramatisk og langt hurtigere end maksimumbeløbet.

En vej til at finde egnede byggegrunde er at afsøge de eksisterende boligområder. I den almene sektor har vi et ønske om at udnytte arealerne i boligområderne bedst muligt. Derfor indtænkes nye bofællesskaber ofte som en del af en fortætning af et område. Vi ser det som et værdifuldt socialt tilskud og som et meget attraktivt boligprodukt, der kan tiltrække og fastholde ressourcestærke beboere i området.

Når vi ønsker at fortætte med nyt byggeri, bliver vi i Københavns Kommune mødt med et kommunalt krav om tillægskøbesum for merudnyttelse af grunden. I en situation hvor økonomien i forvejen er presset, er det ofte ikke muligt at honorere dette krav. I mange tilfælde vil det alene være årsagen til, at projektet må opgives.

Denne problemstilling gør sig eksempelvis gældende i forbindelse med opførelsen af Bofællesskabet Urbania, som Boligselskabet AKB, København ønsker at opføre på arealer, der tilhører den almene boligafdeling Lundtoftegade. Her er det endnu uafklaret og meget usikkert, om det lykkes at få økonomien til at hænge sammen på grund af kravet om tillægskøbesum. Dette på trods af at det i øvrigt er et projekt, der nyder stor opbakning i både boligorganisationen og i Københavns Kommune.

Derfor vil BL 1. kreds appellere til, at Københavns Kommune i fremtiden arbejder for at skaffe byggegrunde til alment byggeri og samtidig føre en mere lempelig praksis ift. opkrævning af tillægskøbesum ved fortætninger i almene boligafdelinger.

Fælles rammer for indgåelse af aftale om udlejning af nye almene familieboligfællesskaber

– Notat: bilag 4.0 af 25. april 2018

BL 1. kreds finder, at notatet på god pædagogisk vis forklarer principper og kriterier ved etablering af nye bofællesskaber og er enige i den principielle beskrivelse af ansvarsfordelingen mellem det enkelte bofællesskab og boligorganisationen.

Der er desuden blandt boligorganisationerne i BL 1. kreds erfaring med, at det er hensigtsmæssigt at etablere bofællesskaber som selvstændige afdelinger.

Udkast til aftale i henhold til almenboliglovens § 51 a om udlejning af boliger i seniorbofællesskabet – bilag 4.1

Boligorganisationer i BL 1. kreds har i løbet af 2018 i enkelte tilfælde godkendt udkast til aftalepapir med Københavns Kommune, der er udarbejdet over den skabelon, der fremgår af udkastet i høringsmateriale. Skabelonen har fungeret til boligorganisationernes tilfredshed.

”Ansøgning om optagelse på venteliste til Seniorbofællesskabet Z” bilag 4.3

Det er BL 1. kreds vurdering, at den udsendte skabelon ikke bør være en del af den egentlige udlejningsaftale, men et bilag som løbende kan justeres og tilpasses.

Øvrige punkter

Det er en forudsætning for BL 1. kreds, at interesse- og ventelister føres af boligorganisationen, og at det er boligorganisationens administration, der udpeger den boligsøgende, som et givent ledigt lejemål skal tilbydes - tilsvarende andre ventelister til almene boliger.

Det boligsociale ansvar og anvisning er et grundlæggende element i den almene sektor. I forhold til almene bofællesskaber er det BL 1. kreds vurdering, at den boligsociale anvisning kan tilrettelægges i dialog mellem boligorganisationen og Københavns Kommune. Aftales det, at der ikke skal ske boliganvisning, skal denne manglende anvisning kompenseres overfor kommunen af boligorganisationen.

I forhold til boligorganisationernes håndtering af interesse- og ventelister til bofællesskaber er det BL 1. kreds indstilling, at håndteringen fastlægges i aftalen mellem den enkelte boligorganisation og Københavns Kommune, da principperne for interesse- og venteliste varierer mellem organisationerne. Det er således eksempelvis ikke et givet vilkår, at bofællesskabssøgende kan stå gratis på interesselisten.

Det er BL 1. kreds anbefaling, at proceduren ved førstegangsudlejning fastlægges af den enkelte boligorganisation.

Afsluttende bemærkninger

Nærværende høringssvar er udarbejdet på baggrund af og i dialog med boligorganisationerne i BL 1. kreds.

Derudover har en række enkeltstående bofællesskaber udarbejdet egne høringssvar, som behandlet i processen og vedlagt i bilag.

På vegne af BL 1. kreds,

Formand Camilla Hegnsborg og næstformand Kaare Vestermann

Den 3. Revles bidrag til høringsprocessen vedr.

Fælles rammer for indgåelse af aftaler. Bilag 4.0

Seniorbofællesskaber er en speciel boligkategori, fordi de er kendetegnet ved, at der som hovedregel er meget lidt udflytning (i nogle bofællesskaber kan der gå flere år imellem, at der bliver en ledig bolig), og ved at beboerne efterhånden som de ældes, får færre og færre kræfter og energi at investere i fællesskabet. Med et højt aldersgennemsnit falder aktivitetsniveauet.

Derfor er det vigtigt med udlejningsregler, der sikrer, at der er en bred aldersfordeling, så der altid er nogen med mere energi og initiativ. Det er forudsætningen for, at seniorbofællesskabet kan opfylde sin funktion, nemlig at tilbyde et trygt og aktivt fællesskab, der holder beboerne raske og aktive længere, end det ellers ville være tilfældet.

På den måde er seniorbofællesskaber en stor fordel ikke bare for det enkelte menneske, men også for de kommunale budgetter.

En anden årsag til, at udlejningsreglerne er særlig vigtige er, at København er så underforsynet med denne bomulighed, så der er et kolossalt pres på at få en bolig.

Eksempler: Se det offentlige møde om Klosteret, som SOF afholdt. Se på et fremmøde på over 100, hver gang en bofællesskabsgruppe eller et lokaludvalg afholder et offentligt møde om emnet.

Vi er enige i, at processen for boligtildeling skal være klar og tydelig for ansøgerne, men ventelister baseret på anciennitet er uforenelige med ønsket om at holde fællesskaberne levende og aktive. Man kan bo godt, også selv med et aldersgennemsnit på 75 – 80 år, som vi kender flere eksempler på, men fællesskabet dør lige så langsomt, og det bliver sværere at rekruttere yngre beboere på f.eks. 55 – 65 år, for hvor interessant er det at flytte ind til nogle gamle hønisser? Det handler jo om et fællesskab og ikke kun en bolig.

Har man i en lang årrække stået på en prioriteret venteliste som nr.1, vil man naturligt forvente at få et boligtilbud. Problemet er blot, at såvel beboerne i seniorbofællesskabet som personer på en sådan venteliste er blevet ældre. Derfor vil bofællesskabet have behov for at få en yngre person ind for at sikre fællesskabets levedygtighed. Da der skal tilstræbes bred aldersfordeling og en vis kønsfordeling, mener vi, at det er problematisk at operere med begrebet anciennitet, da det kan give ansøgerne en falsk forestilling om muligheden for at komme ind i fællesskabet.

Eksempel: Strædet i Humlebæk Boligselskab har af kommunen fået tilladelse til ikke at bruge anciennitetsprincippet, men ved ledighed optages den ansøger fra listen, som bedst kan supplere beboergruppen. I 10 år havde de ikke en ledig bolig. Ved et anciennitetsprincip ville den indflyttede sandsynligvis være lige så gammel som beboerne.

Eksempel: Vi har fået denne henvendelse vedr. alder: *Jeg bor i en bebyggelse som godt ikke har status af seniorkollektiv, men minder om dette - i Fredensborghusene, en Utzonbebyggelse i Fredensborg. Bebyggelsen er en selvejende institution. Vi har en anciennitets venteliste og et af vores problemer er netop, at folk er alt for gamle, når de vælger at flytte ind. De sidste to indflyttere har været henholdsvis 90 og 85 år gamle.*

Forslag 1. Fælles opslag og fælles regler

Vi foreslår, at alle bofællesskaber i kommunen præsenteres på en kommunal hjemmeside med hver sin målsætning og værdigrundlag samt faktuelle oplysninger om antal boliger m.v. sådan som det f.eks. sker i Ballerup. Det skaber åbenhed og oversigt de muligheder, der til rådighed.

I Ballerup er det kommunen, der fører listerne, hvilket vi også synes, ville være hensigtsmæssigt i København. Det sparer desuden boligselskaberne for en del administration.

Vi foreslår, at der bliver fælles regler for udlejning af boliger for alle seniorbofællesskaber i København.

Forslag 2. Kun 2 slags lister. Procedure ved genudlejning af ledige boliger

Vi mener, at man skal lade boligtilbudslisten udgå og indskrænke sig til 2 lister:

1. **En interesseliste** for alle interesserede, som inviteres til et årligt informationsmøde i det ønskede seniorbofællesskab. Det skal gøres tydeligt for interesserede, at kriterier som alder og køn spiller en vigtig rolle for at sikre det velfungerende og levedygtige seniorbofællesskab.

Efter deltagelse i informationsmødet har deltagerne mulighed for at sende en begrundet ansøgning på skema om optagelse på en venteliste. Et optagelsesudvalg bestående af 3 beboere og en repræsentant for boligselskabets bestyrelse tager stilling til, hvilke ansøgere, der kan optages på bofællesskabets uprioriterede venteliste. Repræsentanten for boligbestyrelsen skal hjælpe med at sikre, at sagsbehandlingen foregår sagligt og velbegrundet, mens beboerrepræsentanterne bidrager med deres kendskab til ansøgerne fra deres deltagelse i fællesarrangementer og til bofællesskabets behov.

2. **En uprioriteret venteliste** kan være indrettet på f.eks. en af følgende måder:

Model a. Man kan se på det aktuelle bofællesskabs aldersgennemsnit. Hvis det er over 70 år, kan der kun optages ansøgere, der er under aldersgennemsnittet.

Model b. Man oplyser ansøgerne om, at de placeres på uprioriterede, aldersopdelte interesselister – f.eks. 55-65, 65 – 75, 75 og derover.

Ansøgerne på ventelisten inviteres regelmæssigt til at deltage i arrangementer i bofællesskabet.

Ventelisten bør revideres hvert eller hvert andet år ud fra alderskriterierne og ud fra, om ansøgerne har vist deres interesse ved at deltage i de fællesarrangementer, de inviteres til.

Forslag 3. Udlejningskriterier ved ledig bolig

- **Intern oprykning**

Vi mener, at det ikke er hensigtsmæssigt, at boligselskabet administrerer en oprykningssliste med deraf følgende betaling. Vi mener, at en bogruppe/boligafdeling selv via optagelsesudvalget bør kunne administrere dette. Listen bør være baseret på anciennitet, men være fleksibelt med hensyn til individuelle forhold. Det kan være velbegrundet at tildele en lejlighed uden om listen, hvis der er helbredsmæssige eller økonomiske årsager til ønsket om en intern flytning, f.eks. ved en ægtefældes dødsfald. Der bør selvfølgelig være et tilslutning i bogruppen til fravigelser af listen.

- **Udlejning af den ledige bolig.**

Ved ledig bolig ser man på aldersfordelingen i bofællesskabet. Den aldersgruppe, der ligger lavest er den aldersgruppe, der skal suppleres. Deltagerne på ventelisten inden for den aktuelle alderskategori inviteres til tilkendegive, om de er interesserede i at overtage den ledige bolig, og et antal ansøgere inviteres til samtale med optagelsesudvalget, som indstiller en ansøger til den ledige lejlighed til boligforeningens bestyrelse.

Ud over aldershensyn som beskrevet i Forslag 2 - model 1 og 2 – og aktiv interesse ved deltagelse i fællesarrangementer, er der andre hensyn at tage:

a. Ansøgerens begrundelse

Hvorfor er du/I interesseret i at bo i netop dette bofællesskab. Hvordan opfatter du bofællesskabets værdigrundlag.

b. Ligelig fordeling af køn – som der står i forslaget.

Alle erfaringer i København, som bekræftes af Den 3. Revles spørgeskemaundersøgelse, viser, at andelen af enlige kvinder, der ønsker at flytte i bofællesskaber, ligger på ca. 74%, enlige mænd 10% og par 16%. Dette må afspejles i beboersammensætningen. En ligelig fordeling efter køn vil være diskriminerende over for kvinderne. På den anden side, skal man også passe på, at antallet af mænd i beboergruppen ikke må blive alt for lille. Man kan måske sætte en nedre grænse for 25% for det enkelte køn?

Forslag 4. Lukning af gruppen af initiativtagere

Med den lange sagsbehandlingstid, der er for nybyggeri, vil det være hensigtsmæssigt med en grænse for lukning af initiativgruppen f.eks. 3 måneder før indflytning – det tidspunkt, hvor der skrives kontrakter. Fristen for lukning ved skema A er ikke til at arbejde med.

Kommentarer i øvrigt:

Kriterier for udlejning. Ansøgere skal være fyldt 55 år. Et sted i kommunens forslag er 50 år nævnt.

Der skal gives et begrundet afslag: Hvad er et sagligt begrundet afslag? Kan der være andre begrundelser end, at der er alt for mange ansøgere?

Kommunens rolle. Kommunen bør bidrage til at mindske presset på ventelisterne, ved at sikre, at udbud og efterspørgsel på dette område kommer til at passe til hinanden. Man må desuden sikre, at nye beboergrupper starter med en bred aldersfordeling, der sikrer, at der i årene fremover kan blive et naturligt flow.

For seniorbofællesskabet 'Seniorbo-København' (under etablering i samarbejde med fsb)

Pia Frederiksen, [REDACTED]
[REDACTED]

Vedrørende 'Fælles rammer for indgåelse af aftaler om udlejning af nye almene familieboligfællesskaber'
Høringssvar med udgangspunkt i etablering af seniorbofællesskab.

Overordnet er vi meget tilfredse med den tilgang der er taget, i forhold til nødvendigheden af at give plads til særlige hensyn a.h.t. seniorbofællesskabets levedygtighed på sigt.

Ligeledes tilslutter vi os at der udarbejdes en relativt fælles skabelon for etablering af seniorbofællesskaber i København, med plads til individuelle hensyn der kan relateres til boligfællesskabets størrelse, mv., ligesom en procedure, der knytter boligsøgende tættere og tættere til bofællesskabet synes fornuftig.

KOMMENTARER TIL RAMMEAFTALEN:

Ansvarsfordeling – boligorganisation/bofællesskab (s 1)

Vi mener at det bør være ventelisteudvalget der udarbejder en indstilling til boligselskabet, vedrørende hvem af de boligsøgende på boligtilbudslisten der skal tilbydes en ledig bolig.

Procedure ved førstegangsudlejning

Se bemærkninger til bilag 4.1, nedenfor.

Procedure ved genudlejning af ledige boliger

Bullet 4: præciser at informationsmødet eksempelvis kan være årligt (så der ikke skabes forventning om at der afholdes fx månedlige info-møder).

Bullet 7: vi mener at oprykningen til boligtilbudslisten også skal tage hensyn til det samlede sæt kriterier, der er gældende ved etablering af ventelisten (som beskrevet i bilag 4.1 side 3 øverst)

Bullet 8: Denne formulering tager delvis højde for bemærkningerne til bullet 7 – og bør afspejles direkte i figuren bilag 4.2, trin 3.

Boligsocial anvisning

Vi mener, at seniorbofællesskabet, som etablerer sig omkring et værdigrundlag som skal omsættes til praksis, vil have gavn af en etableringsperiode (fx 3-5 år) før boligsocial anvisning træder i kraft.

KOMMENTARER TIL AFTALESKABELONEN (bilag 4.1):

Generelle kommentarer:

Alle situationer med valgmuligheder bør konsistent mærkes med rødt. Eksempelvis er der på side 1 angivet X med rødt for nedre aldersgrænse, mens der på side 4 er angivet en grænse specifikt på 50 år.

Nummereringen af overskrifter er uklar.

Præciser at antallet af boligsøgende består af singler og par (at par altså optræder som én enhed når der angives antal – se også eksempel nedenfor)

Målgruppe og værdigrundlag

Seniorbofællesskabets værdigrundlag skal indgå som bilag.

Førstegangsudlejning

Den foreløbige interesseliste bør ikke lukkes ved skema A, men først lukkes tidsmæssigt relativt til forventet indflytningsdato – fx et halvt år før. Argumentet for dette er, at der ofte går en rum tid mellem skema A og realisering af byggeriet – en periode hvor det stadig er højaktuelt for initiativgruppen at vedligeholde en social proces og evt supplere gruppen ved afgang.

Indplaceringen på ventelisten foregår i et samarbejde mellem initiativtagerne og boligselskabet. Initiativtagerne udarbejder (objektive) kriterier for indplacering på ventelisten, herunder også hvordan anciennitet, først-til-mølle princippet og lodtrækning indgår.

Antallet af boligsøgende på den foreløbige interesseliste kan ikke overstige antallet af boliger. Her bør det fremgå, at et par repræsenterer én boligsøgende enhed, jvf ovenfor under generelle kommentarer.

Ventelisteudvalg, ansøgningsskema og godkendelsesprocedurer

Præciser at intro-mødet er en begivenhed der foregår eksempelvis årligt.

Vi tilslutter os de ligestillede kriterier, som vi også ønsker gælder på trin 3, jvf ovenfor.

Trin 3. Boligtilbudslisten

Vi mener at et antal på 5 boligsøgende enheder må være passende, idet erfaringen tilsiger at der ikke er så stor omsætning. Det bør indføres i denne boks, så der er overensstemmelse med bilag 4.2

'Bedst prioriterede' – er i modsætning til tidligere formuleringer vedrørende anciennitetsprincippet på dette trin. Vi mener, at bedst prioriterede skal udmøntes i de samme kriterier som ved trin 2.

Kriterier for udlejning

Nederste alderskriterie skal være rødt og mærket X.

Vi lægger meget vægt på at der tilstræbes en bred aldersfordeling, a.h.t. levedygtigheden af bofællesskabet. For at opnå denne bør ventelisten opdeles i 3 aldersgrupper – eksempelvis under 65 år, 65-75 år og over 75 år. Dette vil finde anvendelse ved overførsel til boligtilbudslisten.

Udlejning til interne ansøgere

Vi tilslutter os intern oprykning og fortrinsret som beskrevet

Udlejning til ansøgere på boligtilbudslisten

Ventelisteudvalget bør indstille til Boligorganisationen, hvem der skal tilbydes bolig, jvf tidligere bemærkning. Vi tilslutter os, at kriterierne er i spil igen i denne fase.

Vi står til rådighed for yderligere uddybninger.

Venlig hilsen
Pia Frederiksen
Seniorbo-Kbh

Seniorbofællesskabsforeningen Mosefundet

Elsebeth Thorlak, [REDACTED]

[REDACTED]
E-mail: Elsebeth.Thorlak@gmail.com, mobil: 20273444

Brønshøj 30. oktober 2018

Bemærkninger og ændringsforslag til aftale om "Fælles rammer for indgåelse af aftaler om udlejning af nye almene familieboligfællesskaber" i Københavns Kommune.

Seniorbofællesskabsforeningen Mosefundet skal hermed knytte nogle bemærkninger til det foreliggende forslag:

Det er generelt vores opfattelse, at det foreliggende forslag danner et godt grundlag for fælles rammer om udlejningen af seniorbofællesskaber i Københavns Kommune. Vi er således rigtig godt tilfredse med, at der lægges op til, at der vil være en fælles skabelon, som angiver et fælles grundlag for seniorbofællesskaber i København, og som også kan tilrettes til det konkrete værdigrundlag i det enkelte seniorbofællesskab.

Bemærkninger til rammeaftalen:

- Ansvarsfordelingen – 3. dot: Det er vores opfattelse, at boligorganisationen skal følge indstillingen fra bofællesskabets ventelisteudvalg (hvor også afdelingsbestyrelsen/boligorganisationen er repræsenteret) ved boligtilbud, når en konkret bolig bliver ledig.
- Boligsocial anvisning
Seniorbofællesskaber er baseret på et aftalt værdisæt etc., og specielt i en opstartsperiode skal det have mulighed for at komme godt fra start. Vi foreslår derfor, at kommunens anvisningsret suspenderes de første 5 år efter etablering af seniorbofællesskabet.

Bemærkninger til skabelonen for

"Aftale i henhold til almenboliglovens § 51 a om udlejning af boligerne i seniorbofællesskabet"

Til de enkelte afsnit:

Målgruppe og værdigrundlag

Det er godt, at seniorbofællesskabet selv kan indføre aldersgruppen. Hvis der skal en generel aldersangivelse ind, foreslår vi at det bliver 55 år.

Ud over det generelle grundlag fælles for seniorbofællesskaber i København, må det være muligt for det enkelte seniorbofællesskab at indskrive eget værdisæt.

Førstegangsudlejning

Interesselisten bør ikke lukkes allerede ved skema A. Der er flere eksempler på, at der går flere år fra skema A afleveres til byggeriet bliver en realitet. Vi foreslår derfor, at interesselisten først lukkes ½ år før forventet indflytningsdato.

Indplaceringen på ventelisten skal foregå i et samarbejde mellem initiativtagerne/interesseorganisationen og boligselskabet. Initiativtagerne/interesseorganisationen udarbejder (objektive) kriterier for indplacering på ventelisten, herunder også i hvilket omfang anciennitet, først til mølle-princippet og lodtrækning indgår.

Optagelse af nye beboere i bofællesskabet ved genudlejning.

Trin 2. Optagelse på ekstern venteliste.

Vi foreslår, at ventelisten skal være forholdsvis kort 10-15 personer ved seniorbofællesskaber på omk. 25-35 boliger, idet der erfaringsmæssigt ikke vil være mere end max. 2-3 boliger til udlejning årligt.

Ventelisteudvalg, ansøgningsskema og godkendelsesprocedure

Ordet intro-møde skal bruges konsekvent (ikke "seminar").

Emner i intro-møde tilføjes "som minimum).

Kriterier for optagelse på ventelisten.

Alderskriteriet:

Vi er enige i, at der skal tilstræbes en bred aldersfordeling. For at opnå denne præciseres, at ventelisten opdeles i 3 aldersgrupper, fx : Under 65 år – mellem 65 og 75 år – over 75 år. Fordelingen mellem de tre aldersgrupper tilstræbes at være henholdsvis 25% - 50% og 25%.

Kønskriteriet:

Igen er vi enige i at der tilstræbes en ligelig fordeling, men alt viser, at kvinder er mest interesserede. Derfor kunne tilføjes – max. 70% af det ene køn.

Ventelisteudvalgets sammensætning mv.

Overordnet er det vores opfattelse, at et seniorbofællesskab bør have sin egen boligafdeling.

Vi finder det fint, at der lægges op til, at der kan være forskellige modeller.

Vi forslår, at ventelisteudvalget i seniorbofællesskaber, som er en del af en afdeling i et boligområde, består af beboere (et flertal) fra seniorbofællesskabet samt beboere i området.

Det vil i det beskrevne tilfælde være 3 beboere: 2 udpeget af seniorbofællesskabet og 1 fra afdelingsbestyrelsen, der ikke bor i seniorbofællesskabet.

Trin 4. Udlejning af ledig bolig

Udlejninghjul og boligsocial anvisning – suspenderes de første 5 år jf. tidligere bemærkning

Kriterier

Ansøgere skal være fyldt 55 år.

Aldersfordeling jf. ovenstående

Udlejning til interne ansøgere

Vi kan tilslutte os intern oprykning.

Bemærkninger til "Ansøgning om optagelse på ventelisten til Seniorbofællesskabet Z"

På skemaet skal der være plads til at ønske flere forskellige boligtyper.

I afkrydsningsskemaet skal stå "Vi/jeg".

Parentesen i 3. statement skal slettes:

Beboere i seniorbofællesskab skal være selvhjulpne og ikke have behov for hjemmepleje. Alle beboere forventes at kunne indgå aktivt i forskellige opgaver i bofællesskabet.

Derudover bør ansøgningsskemaet også kunne tilføjes yderligere spørgsmål, som er specifikke for det enkelte seniorbofællesskab.

Vi står til rådighed, såfremt ovenstående ønskes uddybet.

Venlig hilsen

f. Mosefundet
Elsebeth Thorlak

Seniorbofællesskabet Utterslevhuse

Att: Børge Vendelbo Andersen

Den 13. november 2018

Til
BL 1. kreds

Bemærkninger til høringsbrev om retningslinier for seniorbofællesskaber.

Vor indstilling til proceduren om udlejning af almene boliger i seniorbofællesskaber som foreslået er, at den er meget bureaukratisk og begrænser bofællesskabernes indflydelse på hvem, der kan optages i fællesskabet. Vi er bekendt med, at andre kommuner har en enklere løsning, som inddrager seniorbofællesskabernes beboere i væsentlig større omfang.

Vi er et seniorbofællesskab i SAB/KAB, som har eksisteret i 22 år. Vi har i alle årene haft en ordning med boligorganisationen, som har været meget enkel, idet den ledige lejlighed har været opslået på KAB's hjemmeside, hvorefter vi har valgt en ny beboer ud fra de interesserede. Det har fungeret perfekt i alle årene. Der har ikke været en lejlighed ledig udover opsigelsesperioden.

Til den af Teknik- og Miljøforvaltningen i Københavns Kommune udsendte skrivelse om fælles rammer for indgåelse om udlejning af nye almene familiebofællesskaber skal vi anføre nedenstående betragtninger ud fra vor 22 årige erfaring med optagelse af beboere i vort fællesskab.

Det bør anbefales boligorganisationerne, at man i videst mulig omfang opretter nye seniorbofællesskaber i den almene sektor som selvstændige afdelinger.

Vi er enig i, at det er boligorganisationen, der skal udføre arbejdet omkring interesseliste, venteliste og boligtilbudsliste, herunder invitationerne til seminar fra interesselisten dog i samarbejde med det pågældende seniorbofællesskab.

Det bør være op til seniorbofællesskabet, hvor mange der fra dette skal sidde i ventelisteudvalget. Den person der udover ovennævnte skal sidde i udvalget, skal udpeges af boligorganisationen og ikke afdelingsbestyrelsen, da afdelingsbestyrelsen ikke har noget med udlejningen at gøre, det er alene boligorganisationen og kommunen iflg. love om almene boliger par. 51.

Mht. afslag på optagelse på venteliste er det vor opfattelse, at proceduren for optagelse på venteliste bør vendes om, så der foretages en positiv indstilling og ikke et fravalg. Vi har i alle årene kun givet en positiv indstilling til KAB til den ansøger, vi har ønsket i bofællesskabet. Alle ansøgere er blevet orienteret om, at hvis de ikke hørte fra os indenfor 14 dage, var de ikke indstillet til boligen (ventelisten). Vi har i alle årene ikke haft henvendelser fra ansøgere, der ikke er kommet i betragtning til den pågældende ledige bolig om grunden hertil.

Boligorganisationen bør tage seniorbofællesskabet med i den endelige udvælgelse af ansøgerne fra boligtilbudslisten, da boligorganisationen med fordel kan støtte sig til seniorbofællesskabets viden om de praktiske forhold.

Til side 2

Vi er enig i udlejningskriterierne.

Mht. proceduren ved genudlejning er vi enig i, at det er boligorganisationen, der styrer interesseliste, venteliste og boligtilbudsliste med bidrag fra seniorbofællesskabet til støtte for denne administration mht. afholdelse af intromøder mv. Det er udmærket skitseret i bilag 4.1, hvilke emner der skal behandles under intromøderne.

Mht. boligtilbudslisten er det vor opfattelse, at seniorbofællesskabet skal have en større vægt i indstillingen til den ledige bolig.

Vedr. trin 4 pkt. B udlejning til interne ansøgere finder vi det naturligt, at de har prioritet men ikke rimeligt, hvis der skal betales gebyr af ansøgere, der allerede bor i bofællesskabet. Vi går ud fra, at de, der afgiver en bolig udenfor bofællesskabet men indenfor samme boligorganisation, har fortrinsret på interesselisten, ventelisten og boligtilbudslisten frem for eksterne ansøgere, der ikke bor i boligorganisationen. Vi går dog ud fra, at sådanne ansøgere opfylder udlejningskriterierne for seniorbofællesskabet.

Vi ser frem til den endelige udformning af reglerne og håber, vore kommentarer kan bidrage til en løsning, der tilfredsstillende København Kommune, boligorganisationerne og ikke mindst nuværende og kommende seniorbofællesskaber, så medlemmerne kan nyde deres otium med regler, der er lette at håndtere.

Med venlig hilsen

for Seniorbofællesskabet Utterslevhuse

Lars Herborg og Børge Vendelbo Andersen

København, d. 15. november 2018

Til BL,
Att.: Annesophie Hansen

Hermed afgiver Urbania høring på "Fælles rammer for indgåelse af aftaler om udlejning af nye almene familieboligfællesskaber"

De afsnit vi har kommentarer til, er indsat, med Urbanias kommentar nedenfor.

- Et ventelisteudvalg med repræsentanter fra bofællesskabet og boligorganisationen skal godkende ansøgninger om optagelse på ventelisten og kan bl.a. inddrage hensynet til en velfungerende beboersammensætning. Afslag kan påklages til boligorganisationen.

Urbania foreslår følgende tekst: " Et venteliste udvalg med repræsentanter fra bofællesskabet og boligorganisationen skal godkende ansøgninger om optagelse på ventelisten og inddrager hensynet til bofællesskabets værdigrundlag samt en velfungerende beboersammensætning i vurderingen".

- Boligorganisationen er ansvarlig for udlejningen, og afgør - ud fra udlejningskriterierne - hvem af ansøgerne på boligtilbudslisten, der skal have et boligtilbud, når en konkret bolig bliver ledig. Bofællesskabet har altså ikke direkte indflydelse på udlejning af den enkelte bolig.

Såfremt udlejningskriterierne er differentierede i forhold til det enkelte bofællesskab, og at ventelisteudvalget er velfungerende, finder Urbania, at denne bestemmelse er en beskyttelse af nuværende og kommende beboere.

Udlejningskriterier:

- Kriterierne skal være enkle og let forståelige.
- Kriterierne må ikke være uklare og åbne for subjektiv fortolkning.
- Kriterierne bør have en vis generel karakter for ikke at begrænse målgruppen unødigt.
- Kriterier, der stiller krav om bestemte interesser, skal undgås.
- Kriterierne skal afspejle bofællesskabets overordnede formål og have fokus på bofællesskabets fælles aktiviteter.
- Udlejningskriterierne skal respektere internationale aftaler om forbud mod diskrimination p.g.a. race m.v.

Urbania henstiller til, at der er mulighed for at udarbejde udlejningskriterier for de enkelte bofællesskaber således, at bofællesskabernes værdigrundlag kan tilgodeses. Kan gøres ved at udvide dot 5 med følgende sætning: "For at understøtte dette, kan oprettes flere ventelister i samme bofællesskab, der afspejler værdigrundlaget".

Urbania har en værdi om at bo småt privat, for at tilgodeses fællesskabet på flere fælles kvadratmetre. Derfor ønsker Urbania mulighed for et udlejningskriterie der tager højde for at fx en single ikke kan leje en bolig med en størrelse der svarer til en familiebolig. Fx, ved at have et kriterie:

"I bofællesskabet Urbania kan man flytte ind i en lejlighed der har max. eet rum mere end antallet af beboere".

Det henstilles til beboerne at bytte lejlighed til en mindre, når familien bliver mindre (børn flytter hjemmefra).

- at ansøgere aktivt skal møde op til et informationsmøde arrangeret af bofællesskabet med henblik på gensidig forventningsafstemning før de kan søge optagelse på *ventelisten (trin 2)*
- at ansøgning om optagelse på ventelisten sker ved udfyldelse af et ansøgningsskema (bilag 4.3), hvorpå ansøger erklærer at være indstillet på at indgå i et socialt fællesskab og deltage i fælles aktiviteter m.v.
- at ansøger skal godkendes af et ventelisteudvalg og herefter kan afkræves sædvanligt opskrivningsgebyr (og herefter et årligt opnoteringsgebyr),

Urbania finder denne procedure god.

- at ansøgere på ventelisten rykker op på *boligtilbudslisten (trin 3)* efter anciennitet på ventelisten og herefter forventes at deltage i bofællesskabets fællesarrangementer.

Det kan forekomme at personer er opskrevet på ventelisten så længe /mange år, før de kommer i betragtning til at rykke op på boligtilbudslisten. Det kan derfor være relevant at ventelisteudvalget (i alt fald beboerrepræsentanterne) er i kontakt med personerne, så det afstemmes om der fortsat er grundlag for at komme på boligtilbudslisten.

Urbania er helt enig i, at anciennitetsprincippet kan fraviges, af hensyn til en hensigtsmæssig beboersammensætning, fx på alder og køn, samt børnefamilier.

Boligsocial anvisning

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 evt. behov for særlig støtte.

Kommunens anvisningsret vil evt. kunne suspenderes ved aftale mod kompensation efter nærmere forhandling mellem Socialforvaltningen og boligorganisationen.

Urbania ønsker at afspejle det omgivende samfund og tage socialt ansvar. Urbania er derfor enig i ovenstående tekst, og ønsker at indgå samarbejde om, fx at knytte en særlig målgruppe til de boliger kommunen anviser til. For eksempel ungdomsboliger til unge med særlige behov i forbindelse med overgang til voksenliv og erhverv, hvor de unge kan have gavn af at bo i et fællesskab.

Aftale i henhold til almenboliglovens § 51 a om udlejning af boligerne i Seniorbofællesskabet [NAVN].

Urbania foreslår at aftalens titel ikke henfører til en bestemt type bofællesskab – med blot til bofællesskabet.

Med venlig hilsen

På vegne af Urbanias bestyrelse
Majken Wiingard.



Til kommunalbestyrelserne og almene boligorganisationer

MINISTEREN

Dato:

8. april 2013

Vedrørende anvisning til bofællesskaber i almene bebyggelser

Der findes i dag mere end 350 bofællesskaber for seniorer og ældre rundt om i landet. Størstedelen af dem er oprettet i almene bebyggelser. Den almene boligsektor har således været med fremme i forhold til udbredelsen og oprettelse af bofællesskaber de sidste 20 år.

Bofællesskaber repræsenterer en særlig form for socialt fælleskab, hvor beboerne ikke kun påtager sig et fælles ansvar for at vedligeholde deres boliger, men også gennem sociale aktiviteter og netværk er med til at skabe livskvalitet for de enkelte beboere. Bofællesskaber kan derfor være en god boform at blive gammel i.

I dag er vi længere på arbejdsmarkedet og raske og rørige langt op i alderen, hvilket har forstærket interessen hos seniorer og ældre for at flytte i bofælleskab på et senere tidspunkt i livet end tidligere. Bofællesskaber er nemlig en boform, der giver mulighed for et aktivt selvstændigt liv i fælleskab med andre, også efter at vi har forladt arbejdsmarkedet. Dette afspejler sig også i, at antallet af ældre over 70 år udgør en stor andel af dem, som i dag bor i bofælleskab. Derfor er det en boform, vi skal værne om, og som jeg gerne ser udvikle sig yderligere..

På den baggrund finder jeg det meget bekymrende at høre om ældre, der alene på grund af alder på forhånd bliver afvist til en bolig i et bofælleskab, som det fremgår af Ældre Sagen Nyt. februar 2013.

Den form for aldersdiskrimination er efter min mening ikke acceptabel. For de bofællesskaber, der er oprettet med offentligt støtte, mener jeg, at vi må sikre, at alderen ikke begrænser adgangen til en bolig i et boligfælleskab.

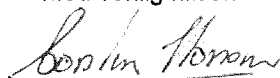
Jeg har fuld forståelse for, at man i bofællesskaberne har øje for, hvordan det sikres, at de daglige funktioner og vedligeholdelsen af boligerne og udearealer kan udføres - også i fremtiden. Men det må bero på en konkret vurdering af, hvad og hvordan den enkelte ansøger kan bidrage hertil – og ikke ved at sætte et alderskriterium.

Jeg vil derfor gerne appellere til jer i kommunalbestyrelsen og den almene boligorganisation om, at I vurderer, om der er behov for en præcisering af reglerne i de udlejningsaftaler, som I har indgået i

forbindelse med oprettelse af almene familiebofællesskaber, så vi undgår, at alderen alene er et kriterium for at flytte ind i et bofælleskab.

Jeg håber på jeres støtte hertil.

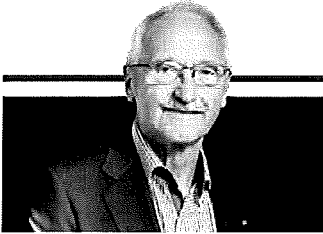
Med venlig hilsen



Carsten Hansen

Ældre Sagen NYT

6. ÅRGANG I FEBRUAR 2013 | ÆLDRESAGEN.DK/NYT



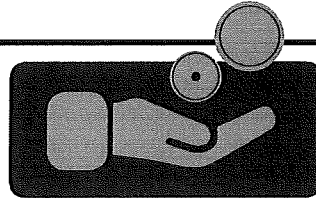
FORMAND

Ældre Sagens nye landsformand hedder Søren Rand. Han har afløst Per Thestrup, som har takket af efter ni år på posten. **SIDE 2**



HØREAPPARAT

Hvad er bedst, når man skal have nyt høreapparat; det private eller det offentlige? Det afhænger af, om du vil være kunde eller patient. **SIDE 6**



PENSION

Danskerne skal helst ikke opdage, at pensionen har fået ny afsender. Men fra 1. marts sker det via Udbetaling Danmark. **SIDE 10**

LÆSER

LUK OP FOR FÆLLESSKABET

Diskrimination på boligmarkedet
Det er aldrig rart at blive afvist, når man gerne vil tage del i et fællesskab. Det gælder uanset om man er ung eller gammel, og hvordan man ellers har det.

Danmark hører til blandt de lande i verden, hvor flest ældre bor alene i hus eller lejlighed. Men der er flere og flere, der ønsker at flytte i bofællesskaber, når de forlader arbejdsmarkedet. Det giver nemlig tryghed og nærhed til andre mennesker. Det sociale liv i et bofællesskab er med til at forøge livsglæden og livskvaliteten.

Alle undersøgelser viser, at vi generelt lever længere, og at de fleste i dag er yngre i krop og sind end deres alder giver udtryk for. Det er derfor en uheldig udvikling, når bofællesskaber afviser ældre alene med den begrundelse, at de er over 65 år.

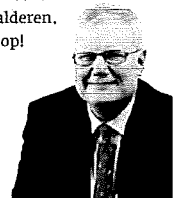
Alder bør slet ikke være et kriterium for at kunne flytte i bofællesskab. Og da slet ikke i et seniorbofællesskab.

Heldigvis er ministeren for By, Bolig og Landdistrikter enig med os i den sag og vil indskærpe, at der ikke må være en øvre aldersgrænse for bofællesskaber, der får offentlig støtte. Det er et godt skridt på vejen.

Når seniorer diskriminerer eller udelukker andre seniorer alene på grund af alder, er der brug for at tænke sig om en ekstra gang. Så er der noget, vi ikke har gjort godt nok. Måske har vi glemt at se os selv som en ressource.

Det er Ældre Sagens klare holdning, at personen er vigtigere end alderen. Det gælder både på arbejdsmarkedet, i sundhedsvæsenet, i hjemmeplejen ... og selvfølgelig også på boligområdet. Bo-fællesskaber skal ikke være lukkede for ældre alene på grund af alderen. Se så at få lukket op!

Bjarne Hastrup
Adm. direktør,
Ældre Sagen



Kan jeg klare mig økonomisk?

Du har ret til seniorjob, selv om du har fået udbetalt efterlønsbidraget... **GODE RÅD SIDE 11**



En reel aldersgrænse på 65 år for at kunne flytte ind i et seniorbofællesskab er rimelig og uacceptabel, mener Carsten Hansen, minister for By, Bolig og Landdistrikter.

Nu skrider ministeren ind

AF LARS RASMUSSEN

BOFÆLLESSKAB – Ingen bør afvises alene på grund af alder i de offentligt støttede bofællesskaber, konstaterer Carsten Hansen, minister for By, Bolig og Landdistrikter.

Udtalelsen kommer som reaktion på Ældre Sagen NYTs artikel om, at det reelt er umuligt at flytte i et seniorbofællesskab, hvis man er fyldt 65 år.

– Det virker meget underligt, at der er denne øvre aldersgrænse, når Folketinget

netop har vedtaget, at alle der er under 40 år i dag skal blive på arbejdsmarkedet til de er over 70 år, siger Carsten Hansen. Omkring halvdelen af de 350 bofællesskaber i Danmark får offentlig støtte, fordi det er almene boliger.

– De private bofællesskaber og andelsfællesskaber fastlægger selv deres regler, men jeg vil tage en dialog med Kommunernes Landsforening og Boligselskabernes Landsforening og henstille til at fjerne den

øvre grænse. Den form for aldersdiskrimination er efter min mening ikke acceptabel, siger Carsten Hansen.

– Jeg er sikker på, at vi trives bedre i forpligtende fællesskaber og dermed også kan bo længere i eget hjem, og derfor er bofællesskaber en god tanke, som flere kunne få lyst til at benytte sig af de kommende år. Det bør alderen alene altså ikke forhindre, fastslår ministeren. **LÆS MERE SIDE 3**

Hjemmetræning er populært hos kommunerne

HVERDAGSREHABILITERING Ved at træne ældre hjemmehjælpsmodtagere til at kunne klare en del af opgaverne selv, kan kommunerne skabe en situation, som er til gavn for den enkelte, som derved bliver mere selvhjulpne. Det er samtidig en besparelse for kommunen, som kan skære i hjemmehjælpen. Metoden er nu kendt som Fredericia-modellen og indføres over det meste af landet. Det går lige lovlig stærkt, mener kritikerne. **LÆS MERE SIDE 5**



2 TIMER OG 38 MINUTTER

MEDIEVANER Danskere over 60 år ser dagligt tv i 2 timer og 38 minutter. I gruppen 12 - 59 år er det daglige forbrug på 2 timer og 7 minutter, til gengæld bruger de over dobbelt så lang tid på nettet. Medievanerne bydes i denne tid. **LÆS MERE SIDE 7**

AFVIST

af bofællesskaber for seniorer

Reel aldersgrænse på 65 år er med til at fastholde Danmark blandt de lande i verden, hvor flest ældre bor alene i hus eller lejlighed

AF LARS RASMUSSEN

BOFÆLLESKAB I flere år har Poul og Jytte Schrøder fra Frederiksberg drømt om at flytte i bofællesskab. De er raske, aktive og udadvendte, som man forlanger i de fleste bofællesskaber, men de har alderen imod sig: Han er 77 år og hun er 75.

De har afsøgt mulighederne i hele Stor-
 københavn og på Nordsjælland uden held.

– Vi havde en god snak med dem på Søffero, og vi havde håbet at blive skrevet på venteliste, men da vi sagde, hvornår vi var født, fik vi at vide, at det ikke engang kunne betale sig at skrive os op. Vi ville aldrig komme ind, fortæller Poul Schrøder. Parret har lyst til at minimere boligomkostningerne og blive en del af et socialt fællesskab, men det gode helbred er ikke nok. Der hvor parret har søgt gennem de seneste fem år, ønsker beboerne yngre naboer. Meget tyder på en nedfældt eller uskrevet aldersgrænse på 65 år.

– For 7-8 år siden var vi faktisk enige om en handel med en beboer i et bofællesskab, men bestyrelsen afviste handelen på grund af vores alder, fortæller Poul Schrøder.

– Det er da ikke rart at føle sig vraget på forhånd. Nu er vi skrevet op i Humlehaven i Helsingør og i Diakonissestiftelsens planlagte byggeri på Peter Bangsvej, men måske bliver vi alligevel sorteret fra. Efterhånden har vi opgivet kampen, siger han.

Kun åben for 50-65-årige

Mirjam Bernstein er 80 år. Hun har boet i bofællesskabet Munksøgård ved Roskilde siden det blev etableret i december 2000. I de 20 seniorboliger bor seks par og 14 enlige, som i gennemsnit er 72 år. Fem af beboerne har rundet 80 år.

Nye beboere i Munksøgårds seniorbofællesskab skal mindst være 50 år og uden

hjemmeboende børn, og man må højst være 65 år.

– Før jeg flyttede ind her, stødte jeg selv på en afvisning et andet sted, fordi jeg var 68 år, fortæller Mirjam Bernstein.

– Det blev jeg noget forarget over, men nu kan jeg se, at vi har brug for yngre kræfter bl.a. til de praktiske opgaver, da vi er vore egne viceværter. Vi maler selv huse, vedligeholder egne boliger og fælleshuset ude og inde og skovler sne om vinteren. Nogle af os har ikke længere kræfter til det, og derfor er der ingen planer om at hæve 65-års grænsen for nye beboere, forklarer hun.

En anden beboer, Ebba Friis, har også været med fra starten. Hun forstår slet ikke kritikken og spørger:

– Hvordan tror du et gammelt ægtepar kan forholde sig til en ny gruppe på ca. 25 personer i et stort bofællesskab som vores, hvor vi bor ca. 250 i alt?

– Der er en grund til, at vi bliver nødt til at få yngre ældre ind, så energien stadig holdes oppe, og vi som gruppe kan deltage i de mange aktiviteter her. Et godt eksempel fra i sommer er, at det varede tre uger at male vore træhuse, og kun takket være tre af vore nye yngre (60-årige), klarede seniorgruppen det selv, uden hjælp fra Munksøgårds andre grupper, siger Ebba Friis.

Usund diskrimination

Boligkonsulent i Ældre Sagen, Margrethe Kähler, har undersøgt bofællesskaber i Europa, skrevet bøger om boligformen og deltager i udviklingsprojekter for seniorhuse. Hun har oplevet problematikken i flere år, og set rasende breve fra mennesker, der ligesom Jytte og Poul Schrøder er blevet afvist ved havelågen.

– Samfundsmæssigt er denne aldersdis-



Poul og Jytte Schrøder kom ikke engang på venteliste til et bofællesskab.

kriminering uheldig, for Danmark toppe på verdensplan, når det gælder andelen af ældre, der bor alene. Ældre Sagens Fremtidsstudie fra 2011 viser, at 42 % af de 50+-årige bor for sig selv – og hele 72 % af de 80+-årige bor alene, fortæller Margrethe Kähler.

Den andel er kun overgået af Sverige og Finland.

– Undersøgelser fra Det nationale forskningscenter for Velfærd viser, at vi generelt lever længere, og at de fleste i dag er yngre i krop og sind end man skulle tro ud fra deres alder. Derfor burde alder ikke være et kriterium for at kunne flytte i bofællesskab, siger Margrethe Kähler.

Hun henviser til, at forskning i Danmark, Sverige og USA viser, at mennesker med stærke relationer generelt bliver mindre syge og kommer sig hurtigere, hvis de bliver syge.

– Her er bofællesskaber en genial boform, fordi man kan undgå at ende som sofa-

kartoffel i ensomhedens forbandelse, men i stedet bevarer selvstændighed og integritet, siger hun.

Op til bofællesskaberne

– Det må være op til det enkelte bofællesskab, hvem man gerne vil have ind som naboer. Det skal stat og kommune ikke blande sig i, mener Jette Frost Larsen. Hun er partner i arkitektfirmaet Frost Larsen, der siden slutningen af 1980'erne til udgangen af 2007 har stået bag opførelsen af over 1.000 bofællesskabsboliger i Danmark. Frost Larsen var formentlig de første til at etablere seniorbofællesskaber, og aldersspredningen ved etableringen har typisk været 48-82 år. Senere har beboerne fastlagt grænsen for nye tilflyttere til mellem 50 og 65 år.

– De fleste vil hellere have yngre ægtepar end enlige, fordi der er brug for handy-mændene, forklarer Jette Frost Larsen.

– Hvis det er diskrimination at sige nej til folk over 65, er det vel også urimeligt ikke at tage folk ind, der er yngre end 50 år, siger hun.

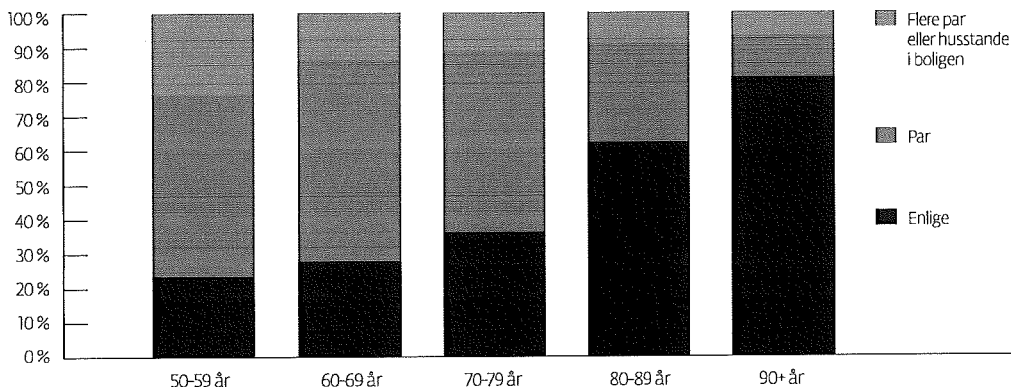
Offentlige krav

Margrethe Kähler vurderer, at flertallet af de ca. 350 bofællesskaber er etableret med offentlige tilskud. Derfor mener hun også, at minister for by, bolig og landdistrikter, Carsten Hansen, bør gøre en indsats mod aldersdiskriminationen.

– Mere nuancerede optagelsesregler end aldersgrænserne vil være i tråd med EU's ånd mod aldersdiskrimination, mener Margrethe Kähler.

– Desuden er fordelene, at jo flere, der kan komme ind i det sunde fællesskab, desto større er chancen for at de holder sig raske, og at samfundet kan spare omkostninger til pleje og behandlinger, siger Margrethe Kähler.

Andele, som bor alene, i par eller sammen med flere husstande i boligen fordelt på aldersgrupper.





25. april 2018

Sagsnr.
2017-0413551

Dokumentnr.
2017-0413551-8

Sagsbehandler
Tine Engelbrechtsen

Fælles rammer for **indgåelse af** aftaler om udlejning af nye almene familiebolig **bofællesskaber**

Ved etablering af nye bofællesskaber skal kommunen og boligorganisationen indgå aftale om, hvorledes udlejningen skal finde sted, jf. almenboliglovens § 51a. Aftaler skal indgås med udgangspunkt i vedlagte aftaleskabelon (bilag 49.1). Skabelonen, tager udgangspunkt i et seniorbofællesskab, men kan justeres afhængig af målgruppe og lokale ønsker og behov. Skabelonen afspejler følgende overvejelser:

Ansvarsfordeling – boligorganisation / bofællesskab:

- Boligorganisationen fører den samlede venteliste, der er opdelt i en ”interesseliste”, en ”venteliste” og en ”boligtilbudsliste”. Boligorganisationen står som garant for en åben og gennemsigtig proces for boligtildeling m.v.
- Et ventelisteudvalg med repræsentanter fra bofællesskabet og boligorganisationen skal godkende ansøgninger om optagelse på ventelisten og kan bl.a. inddrage hensynet til en velfungerende beboersammensætning. Afslag kan påklages til boligorganisationen.
- Boligorganisationen er ansvarlig for udlejningen, og afgør - ud fra udlejningskriterierne - hvem af ansøgerne på boligtilbudslisten, der skal have et boligtilbud, når en konkret bolig bliver ledig. Bofællesskabet har altså ikke direkte indflydelse på udlejning af den enkelte bolig.

Udlejningskriterier:

- Kriterierne skal være enkle og let forståelige.
- Kriterierne må ikke være uklare og åbne for subjektiv fortolkning.
- Kriterierne bør have en vis generel karakter for ikke at begrænse målgruppen unødigt.
- Kriterier, der stiller krav om bestemte interesser, skal undgås.
- Kriterierne skal afspejle bofællesskabets overordnede formål og have fokus på bofællesskabets fælles aktiviteter.
- Udlejningskriterierne skal respektere internationale aftaler om forbud mod diskrimination p.g.a. race m.v.

Almene boliger

Njalsgade 13
Postboks 348
2300 København S

EAN nummer
5798009809452

Procedure ved førstegangsudlejning

Skabelonen beskriver en særlig procedure ved førstegangsudlejning, hvor boligorganisationen har mulighed for at give initiativtagere m.v. en særlig fortrinsret, så bofællesskabet kommer godt fra start.

Procedure ved genudlejning af ledige boliger

Den løbende udlejning sker i samarbejde mellem boligorganisationen og bofællesskabet med fokus på at sikre en harmonisk beboersammensætning og et velfungerende fællesskab.

En boligsøgende skal passere tre trin for at komme i betragtning til en bolig i et bofællesskab, jf. vedlagte illustration af ansøgningsproceduren (bilag 4.2). Jo tættere ansøger kommer på at få et boligtilbud, jo tættere knyttes vedkommende til bofællesskabet og jo mere aktiv, skal ansøger være. Proceduren giver mulighed for en gensidig forventningsafstemning, så der er større sikkerhed for at nye indflyttere aktivt har tilvalgt fællesskabet og vil bakke op om fælles aktiviteter m.v. Processen er karakteriseret ved:

- at boligorganisationen skal sørge for at boligsøgende på en let tilgængelig måde via boligorganisationens hjemmeside kan finde oplysninger om mulighederne for at få en bolig i bofællesskabet.
- at alle ~~gratis~~ kan lade sig skrive på en interesseliste, hvilket giver mulighed for at søge optagelse på ventelisten i den rækkefølge de er registreret på interesselisten.
- at ansøgere en gang om året aktivt skal bekræfte at de fortsat ønsker at stå på *interesselisten (trin 1)*.
- at ansøgere aktivt skal møde op til et informationsmøde arrangeret af bofællesskabet med henblik på gensidig forventningsafstemning før de kan søge optagelse på *ventelisten (trin 2)*
- at ansøgning om optagelse på ventelisten kan ~~sker~~ ved udfyldelse af et ansøgningsskema (~~bilag 4.3~~), hvorpå ansøger erklærer at være indstillet på at indgå i et socialt fællesskab og deltage i fælles aktiviteter m.v.
- at ansøger skal godkendes af et ventelisteudvalg ~~og herefter kan afkræves sædvanligt opskrivningsgebyr (og herefter et årligt opnoteringsgebyr),~~
- at ansøgere på ventelisten rykker op på boligtilbudslisten (trin 3) består af de X ansøgere, efter der har højst anciennitet på ventelisten. ~~og herefter~~
- at ansøgere på boligtilbudslisten forventes at deltage i bofællesskabets fællesarrangementer.

- at anciennitetsprincippet konkret kan fraviges ved boligtilde-
ling, hvis boligorganisationen finder det hensigtsmæssigt f.eks.
for at opnå en mere hensigtsmæssig alders- og kønsfordeling.
Den konkrete begrundelse skal noteres af boligorganisationen.

Boligsocial anvisning

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 evt. behov for særlig støtte.

Kommunens anvisningsret vil evt. kunne suspenderes ved aftale mod kompensation efter nærmere forhandling mellem Socialforvaltningen og boligorganisationen.

Bofællesskaber med 100 % kommunal anvisning

Bofællesskaber, der er etableret af Socialforvaltningen eller Sundheds- og Omsorgsforvaltningen for at tilgodese særlige målgrupper, vil ikke være omfattet af regelsættet.

Aftale i henhold til almenboliglovens § 51 a om udlejning af boligerne i **Seniorbofællesskabet [NAVN]**.

Formateret: Skriftfarve: Rød

Boligorganisation:
Boligafdeling (nr. og navn):
Adresse:
Antal boliger: fx i alt, heraf 1-rums, 2-rums.....
Fælles boligareal:
Ibrugtagning

1. Åbenhed og gennemsigtighed om adgangen til at få en bolig i bofællesskabet

[Boligorganisationen] sørger for, at boligsøgende på en let tilgængelig måde via [Boligorganisationens] hjemmeside kan finde oplysninger om mulighederne for at få en bolig i bofællesskabet, herunder oplysninger om boligernes størrelse og indretning samt udlejningskriterier, ventetid samt krav om samtaler og deltagelse i fælles aktiviteter m.v., jf. nedenfor.

2. Målgruppe og værdigrundlag

Målgruppen er seniorer i aldersgruppen [X år plus] uden hjemmeboende børn, som har et ønske om at indgå i et socialt fællesskab, hvor beboerne mødes om fælles aktiviteter.

Formateret: Skriftfarve: Rød

Formateret: Skriftfarve: Rød

Det sociale fællesskab bygger på tryghed og godt naboskab.

Seniorbofællesskabets beboere forventes at have en positiv tilgang til at deltage i fællesskabet.

Kerneverdierne er gensidig respekt, åbenhed og tolerance.

23. Førstegangsudlejning

[Boligorganisationen] opretter og offentliggør en foreløbig interesseliste, det vil sige en liste hvor initiativtagere og andre interesserede borgere kan tilkendegive, at de ønsker at blive holdt løbende informeret og inddraget i den videre proces. Listen lukkes senest den [dato - senest ved skema A].

Antallet af boligsøgende på den foreløbige interesseliste kan ikke overstige antallet af boliger.

Formateret: Skriftfarve: Rød

Ved førstegangsindflytning kan boligsøgende, der er noteret på den foreløbige interesseliste, opnå fortrinsret, hvis de opfylder udlejningskriterierne. Når den foreløbige interesseliste lukkes, indplaceres initiativtagerne på ventelisten med højeste anciennitet. Hvis muligt afgøres den indbyrdes anciennitet efter først til mølle-princippet og ellers ved lodtrækning.

Formateret: Skriftfarve: Rød

24. Optagelse af nye beboere i bofællesskabet ved genudlejning

Boligsøgende skal gennemgå tre trin, før de kan opnå boligtilbud. Jo tættere ansøger kommer på at få et boligtilbud jo tættere knyttes vedkommende til bofællesskabet, og jo mere aktiv skal ansøger være:

Trin 1. Optagelse på interesseliste

– en gratis mulighed for alle

Boligorganisationen fører en interesseliste. Interesserede kan henvende sig til [Boligorganisationen], hvis de ønsker at blive optaget på interesselisten. Alle kan blive optaget på interesselisten. Det

Bilag 4.1

er gratis, og den boligsøgende skal ikke opfylde kriterierne for tildeling af en bolig på tidspunktet for registrering på interesselisten.

Ved optagelse på interesselisten får den boligsøgende tilsendt generel information om bofællesskabet.

Rækkefølgen på interesselisten er tidspunkt for optagelse.

Boligorganisationen beder hvert år de optagne om at bekræfte, at de stadig er interesserede i at stå på listen. Manglende bekræftelse fra den optagne betragtes som udmeldelse af interesselisten og indebærer, at ansøger mister sin anciennitet på listen.

Trin 2. Optagelse på ekstern venteliste

- Særlig godkendelsesprocedure (også for interne i organisationen)

- Pris: opskrivningsgebyr og årligt opnoteringsgebyr

Boligorganisationen fører en venteliste. Boligorganisationen kan beslutte at lukke ventelisten, når der er mindst [antal] personer på listen.

Boligsøgende på interesselisten får i den rækkefølge, de er registreret på interesselisten, mulighed for at søge optagelse på ventelisten.

Når ventelisten er åben, kontakter boligorganisationen de øverste på interesselisten, og informerer dem om, at de nu har mulighed for at søge optagelse på ventelisten til bofællesskabet. Boligorganisationen informerer om godkendelsesprocedure og omkostningerne ved at stå på ventelisten, jf. nedenfor om opkrævning af opskrivningsgebyr og et årligt ajourføringssgebyr.

Ventelisteudvalg, ansøgningsskema og godkendelsesprocedure

For at opnå en placering på ventelisten, skal den boligsøgende godkendes af et ventelisteudvalg.

Ansøgerne skal udfylde vedlagte et ansøgningsskema med kontaktinformationer og oplysninger om ønsket boligtype, som sendes til boligorganisationen.

Formateret: Skriftfarve: Rød

Ansøgerne bekræfter med deres underskrift på ansøgningsskemaet, at de er indstillet på at indgå i et socialt fællesskab, og at de er selvhjulpne (evt. med ekstern hjælp fra hjemmeplejen eller lign.).

Boligorganisationen videreformidler modtagne spørgeskemaer til ventelisteudvalget. Ventelisteudvalget afholder et intro-møde for ansøgerne. Formålet med mødet er en gensidig præsentation og forventningsafstemning. Deltagelse i intro-mødet er en betingelse for at blive optaget på ventelisten, medmindre anden aftale indgås med bofællesskabet.

Emner på seminaret/intromødet er:

- Rundvisning i bofællesskabet
- Fællesmøde, hvor der fortæles om bofællesskabet
- Gennemgang og drøftelse af bofællesskabets formål, husorden og værdigrundlag
- Fælles aktiviteter i bofællesskabet
- Samtaler mellem ventelisteudvalget og ansøgere

Bilag 4.1

Efter intro-mødet meddeler ventelisteudvalget Boligorganisationen, hvem af ansøgerne, der kan optages på ventelisten. Der tages udgangspunkt i følgende ligestillede kriterier:

- Anciennitet på interesselisten
- ~~Der skal tilstræbes en bred aldersfordeling.~~
- ~~Der skal tilstræbes en hensigtsmæssig ligelig fordeling af begge køn.~~
- Det tilstræbes, at der tilgodeses en velfungerende beboersammensætning, for dermed at sikre bofællesskabets beståen.

Formateret: Skriftfarve: Rød

Formateret: Skriftfarve: Rød

Boligorganisationen sender brev til ansøgerne om godkendelsen, og opkræver opskrivningsgebyr. Når det er betalt, får ansøgeren oplyst sit ventelistenummer. Ud over opskrivningsgebyret betaler ansøgeren et årligt ajourføringsgebyr.

Ansøgere, som ikke får godkendt deres ansøgning om optagelse på ventelisten, skal have et skriftligt og begrundet afslag. Ventelisteudvalget sender godkendelse/afslag til ansøgeren med kopi til Boligorganisationen. Det skal fremgå af evt. afslag, at det kan påklages til Boligorganisationen indenfor en frist på 2 uger.

Boligorganisationen fremsender en evt. klage til ventelisteudvalget til udtalelse. Fastholder ventelisteudvalget afslaget, træffer Boligorganisationen afgørelse i sagen.

Ventelisteudvalgets sammensætning m.v.

Ventelisteudvalget består af

~~[ex. 1. 3 beboere; 2 udpeget af seniorbofællesskabet og 1 fra afdelingsbestyrelsen der ikke bor i seniorbofællesskabet.~~

Ex. 2. ~~_____~~ 2 To beboere udpeget af seniorbofællesskabet og en repræsentant for Boligorganisationen der ikke bor i seniorbofællesskabet.

Formateret: Mellemrum Efter: 0 pkt.

(Antal og fordeling mellem bofællesskabets repræsentanter og øvrige parter er ikke udtømmende beskrevet, men udvalget må ikke udelukkende bestå af beboere i bofællesskabet)]

Ventelisteudvalgets rolle er at behandle ansøgninger i forbindelse med optagelse på ventelisten samt at stå for den nødvendige dialog med Boligorganisationen herom.

Boligorganisationen påser, at ventelisteudvalget udfører sit hverv i overensstemmelse med denne aftale.

Trin 3. Boligtilbudslisten

- De [antal] bedst ~~placerede~~ ~~prioriterede~~ på ventelisten (aktivt boligsøgende)
- Forventning om deltagelse i fællesarrangementer

Boligtilbudslisten består af de [antal] bedst prioriterede ansøgere på ventelisten.

Ønsker en ansøger på boligtilbudslisten ikke at være aktivt boligsøgende, kan ansøgningen stilles i bero, og ancienniteten på ventelisten bevares uændret, hvorefter en ny ansøger kan optages på boligtilbudslisten.

Bilag 4.1

Bofællesskabet inviterer ansøgere på boligtilbudslisten til et eller flere fælles arrangementer i løbet af året med henblik på, at såvel bofællesskab som ansøgere får afstemt forventninger.

Undlader en ansøger på boligtilbudslisten at deltage i [to] fælles arrangementer i træk uden gyldig grund, kan ventelisteudvalget beslutte at stille ansøgningen i bero og tilbageføre ansøger til ventelisten med tidligere anciennitet. Ventelisteudvalget giver i så fald boligorganisationen besked herom.

Trin 4. Udlejning af ledig bolig

Når en bolig i bofællesskabet bliver ledig, skal den udlejes i.h.t. det nedenfor beskrevne udlejningshjul:

Udlejningshjul	
1.	Kommunal anvisning/kompensation
2.	Intern oprykning / Boligtilbudslisten
3.	Intern oprykning / Boligtilbudslisten
4.	Kommunal anvisning/kompensation
5.	Intern oprykning / Boligtilbudslisten
6.	Intern oprykning / Boligtilbudslisten
7.	Kommunal anvisning/kompensation
8.	Intern oprykning / Boligtilbudslisten
9.	Intern oprykning / Boligtilbudslisten

Kriterier for udlejning

Alle boligsøgende skal ved indflytning opfylde følgende kriterier:

- Ansøgere skal være fyldt ~~50~~X år.
- Der tilstræbes en aldersfordeling, hvor mindst 1/3 af beboerne er under X år.
- Ansøgere må ikke have hjemmeboende børn.

Formateret: Skriftfarve: Rød

5. Boligsocial anvisning

Socialforvaltningen har anvisningsret til hver tredje ledige bolig i Bofællesskabet/afdelingen.

Boligsocial anvisning skal ske under hensyntagen til, at der er tale om et bofællesskab ligesom de anviste skal opfylde de udlejningskriterier, der ellers gælder for bofællesskabet. Socialforvaltningen formidler et indledende møde mellem ventelisteudvalget og borgeren.

[Tekst ved afkald på anvisningsret:

Socialforvaltningen kan konkret give afkald på anvisningsretten til hver tredje ledige bolig i en periode mod kompensation i andre afdelinger.]

[Hvis boligorganisationen har besluttet intern oprykning, foreslås følgende afsnit indsat:

b. Udlejning til interne ansøgere

Interne ansøgere skal også godkendes af ventelisteudvalget og i samme omfang som eksterne ansøgere opfylde kriterierne ved indflytning.

Ansøgere, der afgiver en anden bolig i bofællesskabet (er allerede godkendt), har fortrinsret til en ledigbleven bolig frem for interne og eksterne ansøgere fra boligtilbudslisten.

Ansøgere, der afgiver en bolig udenfor bofællesskabet men inden for samme boligorganisation, har fortrinsret på interesselisten, ventelisten og boligtilbudslisten frem for eksterne ansøgere, der ikke bor i boligorganisationen.”

6. Udlejning til ansøgere på Boligtilbudslisten

Boligorganisationen udlejer boligerne efter følgende retningslinjer:

Boligorganisationen vælger den af de [X] optagne på boligtilbudslisten, der bedst passer ind i bofællesskabet ud fra kriterierne oplistet nedenfor og giver bofællesskabet besked herom.

Følgende ligestillede kriterier anvendes af Boligorganisationen ved boligtildeling:

- Anciennitet på boligtilbudslisten
- Der skal tilstræbes en bred aldersfordeling.
- Der skal tilstræbes en ligelig fordeling af begge køn.
- Det tilstræbes, at der tilgodeses en velfungerende beboersammensætning, for dermed at sikre bofællesskabets beståen.

Den konkrete begrundelse skal noteres af boligorganisationen.

7. Øvrige bestemmelser

~~Boligorganisationen forpligter sig til at oplyse om muligheden for at få en bolig i Bofællesskabet på boligorganisationens hjemmeside, så alle med interesse og behov for at bo i et seniorbofællesskab, har let adgang til informationer om denne mulighed.~~

Bofællesskabet forpligter sig til at tage hånd om at integrere nye beboere socialt i bofællesskabet.

Aftalen evalueres i 2024~~2~~ med henblik på evt. justeringer i en ny aftaleperiode.

København, den

København, den

XXXXXXX

Boligorganisationen

XXXXXXX

Københavns Kommune,
Teknik- og Miljøforvaltningen

XXXXXXX

Københavns Kommune,
Socialforvaltningen

Bilag 4.2 Illustration af ansøgningsprocedure og boligtildeling i seniorbofællesskaber

