




# Orienteringsmøde om seniorbofællesskab i Bellinge Fælled

Tirsdag den 24. april 2018




# Dagsorden

- 1. Lidt om Arbejdernes Boligforening og Odense Kommune's beslutning om at afsætte midler til almene seniorbofællesskaber i 2018, 2019, 2020 og 2021.
  - 2. Orientering om de kommende 34 seniorboliger, der opføres i Bellinge Fælled i en ny udstykning ( området nord for Romerdalen 50, 5250 Odense SV)
    - 2a) Uddrag af projektforslag til opførelse af 34 seniorboliger
    - 2b) Meget foreløbige tal for boligstørrelser, husleje og indskud
  - 3. Kort orientering om processen ved opførelse af seniorbofællesskabet.
    - 3a) Hvordan kunne en tidsplan se ud ? ( dispositionsforslag, lokalplan, køb af grund, skema A, B og C, projektering, licitation, opførelse, indflytning )
    - 3b) Interessegruppens arbejde med visioner, værdigrundlag, boligtildelingsregler og indflydelse på fysiske rammer, der kan støtte op om visioner og værdier.
    - 3c) Beboerdemokrati – seniorbofællesskabet bliver en selvstændig afdeling under AB.
- 




# Arbejdernes Boligforening

- Arbejdernes Boligforening kunne i september 2016 fejre 100 års jubilæum.
  - Arbejdernes Boligforening omfatter 1.696 boliger fordelt på 14 afdelinger med etageejendomme i midtbyen og række- og gårdhavehuse i udkanten af Odense i Skt. Klemens, Næsby og Seden Syd.
  - Herudover administrerer vi Boligforeningen Grønløkken, der omfatter 653 boliger fordelt på 16 afdelinger beliggende i Kerteminde, Langeskov, Dalby, Marslev og Birkende. Endvidere administrerer vi Vissenbjerg Sogns Boligforening med 116 boliger og Andelsboligforeningen Hedelundparken med 57 boliger.
  - Vi er 11 medarbejdere på kontoret på Rugårdsvej 52, 17 ejendomsfunktionærer og 6 håndværkere inklusive 5 ejendomsfunktionærer og en inspektør, der er ansat i Boligforeningen Grønløkken.
  - Alle afdelinger i en almen boligorganisation er selvstændige afdelinger, med hver deres selvstændige økonomi. På årlige afdelingsmøder har beboerne selv indflydelse på deres afdeling. Der vælges en afdelingsbestyrelse, der behandles forslag til ændring af regler, der orienteres om regnskabet og det kommende budget for afdelingen godkendes.
  - I en almen boligafdeling er der ingen, der skal tjene penge på udlejningen. Den månedlige husleje fastsættes til det beløb, som udgifterne er opgjort til, i det nye budget for afdelingen.
- 



# Midler til opførelse af seniorbofællesskaber

- Debatmøde om seniorbofællesskaber i Odense blev arrangeret af Ældresagen den 13. september 2017 med 200 deltagere. Max Pedersen, Peter Rahbæk Juul, Jane Jegind og Jens Pilholm deltog.
  - Oprettelse af facebookgruppen ” Det nye seniorbofællesskab i Odense” med Niels, Pia, Jytte og John som tovholdere.
  - Odense Kommune besluttede af afsætte midler til seniorbofællesskaber i 2018, 2019, 2020 og 2021.
  - Der er blevet afsat 5,8 mio kr. til grundkapital i 2018 og 5,2 mio kr. i grundkapital i årene 2019-2021.
  - I 2018 betaler Odense Kommune 10% af byggesummen. På møde i By- og kulturudvalget den 5. december 2017 blev boligorganisationerne i Odense anmodet at indsende projektforslag på opførelse af 34 seniorboliger á gennemsnitligt 80 m<sup>2</sup> og fællesfaciliteter. Samlet støtteareal på 2.900 m<sup>2</sup>. Det var en forudsætning at det første budget for byggeriet ( skema A ) kunne godkendes i 2018, mens grundkapitalprocenten stadig ligger på 10%.
  - Arbejdernes Boligforening indsendte den 5. februar 2018 projektforslag på 34 almene seniorboliger i Bellinge Fælled. Den 12. februar 2018 blev vores projekt udvalgt blandt 7 indsendte projekter.
- 

# Meget foreløbige tal for boligstørrelser, husleje og indskud

Almene seniorboliger:	Antal m <sup>2</sup>
Type A, 5 stk. á 59,3 m <sup>2</sup>	296,5
Type B, 5 stk. á 78,4 m <sup>2</sup>	392,0
Type B-gavl, 11 stk. á 82,8 m <sup>2</sup>	910,8
Type C-gavl, 7 stk. á 94,3 m <sup>2</sup>	660,1
Type D, 6 stk. á 75 m <sup>2</sup>	450,0
34 seniorboliger	2.709,4
Fælleshus	190,6
Samlet areal	2.900,0

Maksimumbeløb for støttet byggeri pr. 1. januar 2018 er for familieboliger i Odense fastsat til kr. 19.850 + kr. 1.010 i energitillæg pr. m<sup>2</sup> boligareal. Samlet rammebeløb på kr. 20.860 pr. m<sup>2</sup>.

Samlet areal på 2.900 m<sup>2</sup>. á kr. 20.860 pr. m<sup>2</sup>. 60.494.000

# Meget foreløbige tal for boligstørrelser, husleje og indskud


Husjeoverslag	Kr.	m <sup>2</sup>	Kr. pr. m <sup>2</sup>
Nettokapitaludgifter	1.837.566	2.709,4	678
Offentlige og andre faste udg.	400.000	2.709,4	148
Variable udgifter	250.000	2.709,4	92
Henlæggelser	174.000	2.709,4	64
Renter	-20.000	2.709,4	-7
Husleje seniorboliger	2.641.566	2.709,4	975

## Oversigt over husleje og indskud

Boligtype	m <sup>2</sup>	Husleje pr. år	Husleje pr. måned	Indskud
Type A	59,30	57.815	4.818	26.480
Type B	78,40	76.437	6.370	35.009
Type B-gavl	82,80	80.727	6.727	36.974
Type C-gavl	94,30	91.939	7.662	42.110
Type D	75,00	73.122	6.094	33.491
				1.209.880




# Hvordan kunne en tidsplan se ud ?

- Lokalplan 6-813 for Bellinge Fælled Vest forventes godkendt i oktober 2018.
  - Køb af grund af Odense Kommune kan ske når lokalplanen er godkendt. Odense Kommune har reserveret en storparcel E på 11.400 m2 til opførelse af seniorbofællesskabet.
  - Udarbejdelse af 1. budget for byggeriet ( skema A ) skal fremsendes til Odense Kommune ultimo 2018. Godkendelse af skema A ( tilsagn ) fra Odense Kommune skal foreligge inden udgangen af 2018.
  - Claus Jensen fra RUM arkitekter udarbejder dispositionsforslag fra maj – juni 2018. Der pågår dialog med Odense Kommune om lokalplan. Dispositionsforslag drøftes også med Odense Kommune.
  - Etablering af en interessegruppe / venteliste. Valg af tovholdergruppe på 3-5 personer.
  - Næste møde i interessegruppen sidst i juni 2018, når dispositionsforslag foreligger.
  - Løbende møder i interessegruppen, hver måned, hver anden måned alt efter behov ?.
  - 1. halvår 2019: Detailprojektering og licitation. Projekttilretning og skema B ( tilrettet budget efter licitation)
  - Byggestart august 2019 og forventet indflytning ultimo 2020.
- 



# Interessegruppens arbejde

- Valg af arbejdsgruppe / tovholdergruppe.
  - Drøftelse af visioner, værdigrundlag, boligtildelingsregler, ordensregler mv. for seniorbofællesskabet.
  - Hvilke fælles værdier og kultur vil man lægge vægt på ?
  - Krav om at man ønsker at deltage i fællesskabet, men at man også har retten til at være sig selv, at man er demokratisk, tolerant, åben og indstillet på at give og tage ?.
  - Indflydelse på, hvorledes de fysiske rammer kan støtte op om visioner, værdigrundlag mv. Her tænkes på indretning af fælleshus, udformning af udearealer og i en vist omfang indretning af boligerne.
  - På de løbende møder i interessegruppen vil der fremkomme ønsker om diverse tilkøb af ekstra udstyr til køkken og bad. Vi indarbejder en god almen kvalitet i boligerne som standard og vil herudover kunne håndtere tilkøb i seniorernes egen regning.
  - Ønsker til fremtidig drift. Hvordan ønsker man områderne holdt. Holder beboerne selv området eller skal boligforeningens ejendomsfunktionærer holde områderne.
  - I opførelsesperioden vil interessegruppens ønsker blive realiseret i samarbejde med organisationsbestyrelsen, der er den øverste ledelse i Arbejdernes Boligforening.
- 



# Bellinge Fælled – ny selvstændig afd. 29

- Der indkaldes til 1. ordinære afdelingsmøde senest 6 mdr. efter indflytning
- På det 1. ordinære afdelingsmøde vælges en afdelingsbestyrelse på mindst 3 personer. Formanden for afdelingsbestyrelsen vælges typisk på afdelingsmødet.
- Organisationsbestyrelsen har vedtaget vedligeholdelsesreglement, ordensregler og det 1. budget for den nye afdeling 29. Dog vil dette ske i god dialog med interessegruppen, idet vi tidligt ved, hvem der flytter ind.
- Der bliver udarbejdet byggerenskab ( skema C) for den nye afdeling pr. indflytningdagen ( der kan tillægges 2 mdr. til færdiggørelse af udearealer ). Det maksimale rammebeløb kan ikke overskrides.
- Fremadrettet vil det på demokratisk vis være alle beboere, der på afdelingsmøder vedtager nyt budget for afdelingen og vedtager eventuelle ændringer i ordensregler, boligtildelingsregler m.v.
- Afdelingen vælger 3 medlemmer til repræsentantskabet, der er den øverste myndighed i Arbejdernes Boligforening. På årlige repræsentantskabsmøder vælges 7 medlemmer til organisationsbestyrelsen. Det er også repræsentantskabet der godkender vedtægter og regnskaber og træffer beslutning om byggepolitik, grundkøb, nybyggeri.