

UrbaniaCPH

Marts 2019

Bilag 2

BESTYRELSESFORSLAG: UDKAST FORHANDLINGSOPLÆG TIL UDLEJNINGSAFTALE MED HENBLIK PÅ FØRSTEGANGSINDFLYTNING I URBANIA.

Bygger på værdien om mangfoldighed blandt beboerne i såvel alder, køn og civil status, hvor alle kan føle sig velkomne. Det bygger på værdien om at bo småt, med mange fælles arealer. Det tilstræber (uden nogen garanti), at alle nuværende medlemmer kan få tilbudt et bolig, hvis de ønsker det. Fremover vil medlemsoptag i Urbania være styret ud fra værdien om en alsidig fordeling.

FORSLAG:

* Der oprettes i foreningen Urbania 4 supplerende ventelistegrupper for husstande (da det er lejligheder, der fordeles). Ancienniteten fra medlemslisten i Urbania overføres i de enkelte grupper, således at husstanden bevarer det laveste urbaniamedlemsnummer i forhold til de nye ventelister.

Disse lister skal forsøge at afspejle den til hver en tid ideal sammensætning af Urbanias medlemmer ud fra de vedtagne værdier og visioner.

*Fordeling i ventelistegrupper sker under følgende forudsætninger:

1) Ventelistegruppernes procenter af den samlede gruppe er opgjort efter hustande og ikke personer. Det betyder i praksis, at fordelingsnøglens procenter i forhold til personer vil være betydelig anderledes.

(Et tænkt eksempel ved 100 hustande (200 personer/150 voksne). A) Hvis alle hustande på 65 år og derover består af enlige og der afsættes 25% hustande til denne gruppe, vil de udgøre 25 personer af de samlede antal voksne beboere på 150, altså ca. 16% af de voksne og ca 12,5% % af samtlige beboere, B) Hvis halvdelen er par og halvdelen enlige i hustande på 65 og derover, vil der være 37 ud af 150 og udgøre ca. 25% af antal voksne beboere og 18,5% af samtlige)

2) En husstands "alder" tager udgangspunkt i gennemsnittet af de to voksnes alder (over 20 år)

3) En husstand kan bestå af 1 eller flere voksne med eller uden børn.

4) En husstand, der karakteriseres som børnefamilie, kan bestå af 1 eller 2 voksne og 1-5 børn (under 20 år)

FORSLAG til ventelister/ idealsammensætning af beboere ud fra vision og værdi.

35% Husstande med børnefamilier

20% Husstande med folk uden børn til og med 40 år.

20% Husstande med folk uden børn 40 -64 år

25% Husstande med folk uden børn fra 65år

Nedenstående under forudsætning af den konkrete udlejningsaftale vi kan forhandle:

*Urbania ønsker, at der er en tilstrækkelig stor gruppe af det enkelte køn. Der kan derfor aldrig være under 35% af det ene køn (opgjort efter personnummer og opgjort ud fra det samlede antal beboere)

*Urbania ønsker at bo småt, så en husstand kan kun ønske en lejlighed på et værelse pr. person i husstanden plus et værelse.

* Fordelingen forventes at kunne ske i praksis ved, at lejlighederne inddeles i størrelser, og tilbydes relevant husstandssgruppe efter urbaniamedlemsnummer (anciennitetsnummer).

Hvis der tildeles mere end henholdsvis 35%/20%/20%/25% af boligerne til husstande fra een venteliste, vil optaget fra denne liste stoppe og vil fortsætte fra de andre lister.

Det tilstræbes, at alle/ så mange som muligt af de nuværende medlemmer af Urbania pr. 11. april 2019 får tilbudt en bolig (også selvom procenten overskrides).

* Når fordelingen af indflyttede husstande er færdige, udregnes fordelingen af køn. Hvis der er under 35% af et køn blandt det samlede antal personer, stoppes indflytningen af den med laveste urbaniamedlemsnummer og den tildeles til en husstand med det manglende køn.

ARBEJDET I PRAKSIS FREM TIL SKEMA A som vi forestiller os det nu:

- 1) Forhandling af kriterier med AKB/KAB og Københavns kommune
- 2) Medlemmerne fordeles pr. 1/5 2019 på de 4 ventelister med medlemsnummer og fødselsdato.
- 3) Hvis det er muligt under hensyntagen til f.eks. boligernes størrelse, udlejningsaftale med AKB, KK og aftale om evt. socioøkonomisk virksomhed, tilstræbes det, at alle medlemmer pr.11/4 2019 kan flytte med, hvis de er interesserede. Det betyder, at hvis der er mere end henholdsvis 35%/20%/25% af en bestemt type husstand på en venteliste fortsætter optaget på listen alligevel af nuværende urbaniamedlemmer (indmeldt senest pr 11/4). *(Et eksempel: I øjeblikket vil listen over 65år og derover få nogle personer i overtal, men da halvdelen ifølge survey forventer ikke at ville flytte, med, vil de 25% husstande forventet ikke overskrides og der vil formentlig også være plads til de urbaniamedlemmer fra gruppen under 65, der p.gr.a alder kommer i denne gruppe i løbet af de*

næste 3 år. Der vil altså ikke forventet blive mere end 25% hustande over 65 år). **Listen lukkes derefter for yderligere optag.**

Kommende medlemmer af Urbania i den pågældende gruppe optages med anciennitetsnummer (medlemsnummer) på en interesseliste, som tages i brug hvis gruppen skal suppleres eller ved senere indflytning.

- 4) Senest et år inden indflytning forventes boliger at kunne tilbydes/ tildeles og indskud betales.

Specielt til bestyrelsen. Udgangspunkt for dette forslag er :

- a) Tidligere beslutninger om værdier og vision. (bilag)
- b) Bestyrelsens ønske om at opdele i ventelister i forhold til alder, børnefamilier eller ej og køn.
- c) Medlemssurveyens konklusion:
*"Knap halvdelen af medlemmerne er moderat usikre på, om de vil flytte ind i Urbania, når byggeriet står færdigt. Det svarer overens med erfaringer fra andre forberedende bofællesskaber, hvor der i etableringsfasen antages at være en frafaldsprocent på ca. 40%.
Denne kortlægning af medlemmerne viser et varieret billede, når man ser på fordelingen af familietyper. Der er dog en relativ overvægt af medlemmer over 60 år. Det er samtidig den gruppe medlemmer, hvor flest må forventes ikke at få opfyldt deres ønske til boligstørrelse, hvilket angiveligt kan betyde et relativt stort frafald inden indflytning.
Når der samtidig tages højde for den generelt store usikkerhed omkring indflytning peger undersøgelsen i retning af, at medlemssammensætningen, som den er i dag, og i forhold til de parametre, der indgår i denne undersøgelse, vil være i overensstemmelse med Urbanias værdigrundlag. Der tages dog forbehold for den usikkerhed, der er forbundet med undersøgelsen samt for, at forholdene kan ændre sig inden Urbania er indflytningsklar.
Samtidig er det vigtigt at være opmærksom på, at der ikke sker en såkaldt forgubning; dvs. en markant overvægt af ældre. Urbania har allerede taget initiativer til at imødekomme dette, hvilket kan aflæses i medlemstilgangen, hvor der i den sidste periode er sket en opbremsning af medlemmer over 60 år, hvilket kan være med til at afværge risikoen for forgubning." (se bilag)*
- d) Tidligere beslutning i Urbania om 30% børnefamilier, 60% andre, 10% ungdomsboliger
- e) I de første 10 års optag på medlemsliste uden skelen til alder og husstands størrelse m.m. har vi ikke været helt tydelige om, hvad et medlemsnummer i Urbania indbefattede. Flere fra bestyrelsen har på flere tidspunkt sagt, at alle kommer sikkert med. Det vil derfor være godt, hvis vi kan tilstræbe at tilbyde alle nuværende medlemmer en bolig (måske ikke den de ønsker). Det er vigtigt, at vi samtidig sikrer os mod forgubning så godt, det kan lade sig gøre. En tilkendegivelse af, at der arbejdes på at alle interesserede tilbydes en bolig, vil sikre en dynamik og tryghed blandt de nuværende medlemmer. Vi kan derfor også fremover stille krav til arbejdsindsats, konflikt håndteringskursus m.m. Samtidig skal vi sikre at kommende medlemmer ved, hvad en optagelse betyder.
- f) Danmarks Statistik befolkningspyramide. Her er 18% under 20år, 62% mellem 20 -60 år og 20% over 60 år (se bilag)