

# Notat

Til:  
Forretningsfører  
Ejendomsleder  
Byggeprojektleder

30. oktober 2013

Kontaktoplysninger

Kopi til:  
Udlejningschef

T  
F

## Håndtering af genhusning i forbindelse med ombygning af Avedøre Stationsby Nord

Dette notat omhandler, hvorledes beboerforhold håndteres i forbindelse med ombygning af afdelingen.

### Hvad betyder ombygningen for beboerne i Avedøre Nord

Sammenlægning af lejligheder er godkendt på afdelingsmødet den 15. november 2012. 15 hybler skal sammenlægges med 15 familieboliger og efter renoveringen vil der være 15 familieboliger. Alle berørte beboere vil blive tilbudt genhusning internt i organisationen, i afdelingerne Avedøre Stationsby Nord eller Avedøre Stationsby Syd.

For beboerne i de 15 hybler betyder det, at deres boliger bliver nedlagt og de tilbydes permanent genhusning, mens de beboerne i de 15 familieboliger kan vælge mellem permanent genhusning eller at blive boende i den nye større lejlighed. De beboere, der vælger at blive boende skal ikke genhuses.

Ved permanent genhusning tilbydes en bolig på almindelige vilkår med lejekontrakt og alle tilhørende rettigheder og pligter. Genhusningsboligen vil som udgangspunkt svare nogenlunde til den nuværende bolig i størrelse og husleje. Jf. Almenlejeloven §86, stk. 2 kan boligen være op til et rum mere end antallet af husstandsmedlemmer.

Der er i organisationsbestyrelsen åbnet op for at beboerne i hyblerne har mulighed for at flytte til en større lejlighed – også selv om de ikke har boet i den nuværende lejlighed i to år.

For beboerne i familieboligerne er både rækkehuse og etageboliger en mulighed, men det afhænger af, hvor der bliver ledige boliger. Desuden gælder det, at hvis de ønsker en større bolig kræver det, at de allerede er

skrevet op på den interne venteliste til en større bolig. Ønsker de en mindre bolig, er der mulighed for at blive genhuset i Store Hus.

30. oktober 2013

Reservation af ledige boliger til brug for genhusning sker fra 1/10 2013. Fraflyttere løses fra deres kontrakt med en måneds varsel.

Der gives som udgangspunkt op til to genhusningstilbud, dog ikke samtidigt. Dvs. siger man nej til det første, får man ét tilbud mere.

I takt med at KAB's udlejning finder genhusningsboliger, og beboerne gradvist fraflytter lejlighederne, bliver lejlighederne gendulejet på tidsbestemte kontrakter. Det for at minimere lejetab i byggesagen. Dette trådte i kraft pr. 1. maj 2013.

Arbejdet med helhedsplanen går i gang 1. august 2014, og alle beboere skal være genhuset senest 30. juni 2014.

## Praktiske forhold og håndtering af beboerne

### Informationsmøde

Genhusningskoordinator og udlejningschef deltager på informationsmødet 24. oktober 2013. Forud for mødet omdeles materiale, der skitserer genhusningsprocessen. Individuelle samtaler med beboerne gennemføres i november og december 2013.

### Individuelle møder

Der afholdes individuelle samtaler med beboerne. Dette gøres for at sikre en god dialog med beboerne samt for at give beboerne mulighed for at stille spørgsmål for således at minimere rygtedannelse omkring regler og procedurer i genhusningen. De individuelle samtaler bidrager desuden til et bedre og tryggere forløb med beboerne.

## Praktiske forhold i lejlighederne

### Flytning

- Beboerne får enten udbetalt flyttegodtgørelse eller genhusningskoordinatoren rekvirerer et flyttefirma.
  - Godtgørelsen er på 9.000 kr. for en familiebolig
  - Godtgørelsen er på 6.000 kr. for hyblerne
  - Vi bruger Jonas og co. som flyttefirma
  - Det er genhusningskoordinatoren, der rekvirerer flyttefirmaet via en rekvisition men beboeren selv der laver detaljerne i aftalen

## Retningslinjer for genetablering af indbo mv. ved permanent genhusning

30. oktober 2013

Som udgangspunkt genetableres ting, der går i stykker ved flytning, men ikke ting der særligt tilpasset lejligheden. Derudover erstattes ikke ting, der hører til udendørs. Det vil oftest være en vurdering fra bolig til bolig, men eksempler kan være:

- Udendørs planter og ting – ingen erstatning
- Møbler erstattes ikke, de kan flyttes med
- Persiener, gardiner og tilpassede skabe mv., ingen erstatning – de bliver ikke ødelagt ved nedtagning
- Flade tæpper der kan tages af uden at blive ødelagt, ingen erstatning – de bliver ikke ødelagt ved nedtagning
- Faste væg-til-væg tæpper, der bliver ødelagt når de tages af, erstattes efter følgende kriterier:
  - Der skal foreligge dokumentation for indkøbet
  - 0-3 år fuld værdi
  - 4-10 år afskrives med 10 % om året
  - 11 år ingenting
  - Ingenting hvis gulvtæppet er ødelagt selvom det er indkøbt i nyere tid
  - Ingenting hvis tæppet er indkøbt efter der er varslet genhusning

## Retningslinjer for råderets- og installationsretssager

Retningslinjerne for individuelle tiltag skal ses ift. hvad lejlighederne skal blive, og ikke hvad de var. Det vil være en individuel vurdering men de overordnede principper er som følger:

- Råderetssager med godtgørelse
  - Beboeren kan vælge mellem økonomisk godtgørelse eller retablering i det nye lejemål
  - Råderetssager, som er godkendte og lovlige efter nutidens standarder, godtgøres efter gældende regler
  - Råderetssager, der ikke er godkendte, godtgøres ikke
  - Råderetssager, hvor beboeren har fået tilladelse, men er ulovligt opført nedtages men genopsættes ikke
- Råderetssager uden godtgørelse godtgøres ikke
- Boligændringer, der er finansieret via vedligeholdelseskontoen, godtgøres ikke
- Installationsretssager genetableres

## Procedurer og ansvarsfordeling

Der udarbejdes en procedure med ansvarsfordeling over de enkelte skridt i en genhusning. Nedenfor beskrives de overordnede procedurer og ansvarsområder.

## Retningslinjer for istandsættelse ved indflytning i genhusningslejlighed

30. oktober 2013

- Afdelingen har B-ordning, så boliger der reserveres til brug for genhusning vil blive normal istandsat inden udlejning for så vidt angår overflader – dvs. gulve, lofter, vægge samt træværk. Der male hvidt. Udgifter hertil afholdes af byggesagen.
- Det samme gælder eventuel etablering af afløb/installation til vaskemaskine.
- Vedligeholdelseskonti for hybler der nedlægges, tilfalder byggesagen i forbindelse med ombygning/sammenlægning.

### Fraflytning, indskud & servicetjek

- Indskuddet overføres ved genhusning
- Der laves servicetjek af fraflytningslejligheden, når en beboer har sagt ja tak til et lejemaal, så beboeren har mulighed for at bruge af den nuværende lejligheds vedligeholdelseskonto til eventuel istandsættelse.
- Byggeudvalget har besluttet at indstille, at der ikke opkræves forhøjet indskud for de nye sammenlagte boliger hos de beboere, der vælger at blive boende. Forhøjet indskud opkræves for nyindflyttere og ved fremtidige genudlejninger.
- Der opkræves forhøjet indskud på 4.300 kroner. Det samlede indskud for den nye sammenlagte bolig udgør herefter 13.300 kroner svarende til ca. 128 kr./m<sup>2</sup>. Dette indskud ligger på niveau med boliger af nogenlunde tilsvarende størrelse i afdelingen.

### Fraflytning og fraflytningssyn

- Der laves almindeligt flyttesyn med måleraflæsning
- Ved fraflytning skal lejligheden rengøres og være i en sådan stand, at den kan lejes ud på tidsbestemte kontrakter
- Der skal tages stilling til, hvor meget fraflyttere hæfter for. Dette kan være en vurderingssag men skal også ses ift. hvad der skal laves om. Hvis der eksempelvis skal lægges nye gulve er der ingen grund til at fraflytter hæfter for gulvene med mindre der er tale om groft mislighold.
- Fraflytningsrapporten gælder som dokumentation på at alt er ryddet og anvendes til udbetaling af flyttegodtgørelse

### Procedure for godkendelse af genetablering af indbo og installationsretssager samt godtgørelse for råderetssager

- Indbo der skal genetableres registreres ved de individuelle samtaler eller ved servicetjek
- Installationsretssager er registreret ved de individuelle samtaler
- Ved førsynet er råderetssager blevet registreret
- Ved ønske om godtgørelse meldes besked til Ejendomslederen, der vurderer sagen

## Procedure for udbetaling af flyttegodtgørelse

30. oktober 2013

- Kan udbetales på nemkonto evt. på check (overførsel foretrækkes)
- Fraflyttersyn udføres, herunder tjekke at alle rum er tømte samt aflæse målere. Synsrapporten fungerer som dokumentation på, at lejlighed og øvrige rum er tømte
- Beboeren skal medbringe synsrapport på lokalkontoret.
- Beboer og ejendomskontoret underskriver aftale om udbetaling.
- Aftale scannes ind og e-mails til byggesagens økonomimedarbejder samt gemmes elektronisk. Original arkiveres i beboerens sagsmappe.
- Byggesagens økonomimedarbejder mailer aftale til økonomiafdelingen (skriv \*check i modtagerfeltet), der sørger for bankoverførsel. Mail skal indeholde følgende information: Beboeres kontonummer samt beløb der skal overføres, konteringsnummer i KABAS samt tekst til KABAS.
- Ved check: Stort set samme procedure. Mail til økonomiafdelingen skal indeholde flg. oplysninger: Beboers nye adresse samt beløb der skal overføres, konteringsnummer i KABAS samt tekst til KABAS.

## Aftaler med eksterne parter

### Hvidovre Kommune

#### Innskudslån:

Der er etableret kontakt til Hvidovre Kommune. Beboerne kan som udgangspunkt ikke få et nyt innskudslån hvis de har ét som ikke er betalt ud. Men kommunen laver en vurdering fra sag til sag.

Kommunen har pligt til at yde innskudslån, hvis boligafdelingerne er opført efter 1. april 1964 og hvis husstandens indkomst er under et vist niveau. Iflg. Lov om individuel boligstøtte §§ 59 og 60, samt § 68 har kommunen derudover mulighed for at yde frivillige lån. Forskellen på de to låntyper er, at de frivillige lån afdrages med det samme hvorimod pligtlånene er rente- og afdragsfrie de første fem år. Renten er 4,5 % på begge. Derudover er der mulighed for at søge innskudslån efter Aktivloven. Folk som flytter på normalt vis – altså ikke skal flytte pga. genhusning kan søge om innskudslån eller enkeltydelse til depositum/forudbetalt leje efter Aktivlovens § 85. Denne ydelse skal vurderes ud fra folks økonomi og formue, og kommunen vurderer dels om beboeren har råd til at bo i lejligheden og dels om det er en boligmæssig forbedring.

#### Kommunal godkendelse og anvisning

Når beboerne er godkendt til at bo i kommunen, skal de ikke godkendes igen.

Kommunal anvisning bortfalder ved permanent genhusning, men er stadig i kraft ved fraflytning fra sammenlagte lejligheder.

30. oktober 2013

Boligsocialt samarbejde/borgerstøtte/Borgerservice

De kan hjælpe med:

- Hjælp til at søge boligstøtte – beboeren skal medbringe KABAS print med information til boligstøtte
- Hjælp til adresseændring

Desuden kan beboerne henvende sig hos Borgerservice, hvis de skal have hjælp til at søge ydelser mv..