

Vejledning til genhusning

Program

Projektering

Udførelse

Drift

Innovation og læring

ALMENNET



AlmenVejledning i genhusning

- Udgave: 1. udgave
- Udgivelsesår: 2015
- Udgiver: AlmenNet, Studiestræde 50
1554 København V
www.almennet.dk
- Styregruppe: KAB
Vester Voldgade 17
1552 København V
- Christina Tønder Bell, KAB
Trine Trampe, KAB
Marianne Engelbrekt, Silkeborg Boligselskab
Hans Erik Svarre, Udlændinge-, Integrations- og Boligministeriet
Jacob Bjørnsholm Madsen, BL - Danmarks Almene Boliger
Gert Panton, Boligforeningen AAB
Torben Trampe, KAB
Lone Skriver, KAB
- Koordinering: Klaus Kramshøj for AlmenNet
- Tak til: Maida Kasumovic, KAB
Lisa Christiansen, Glostrup Boligselskab
Jørn Stiil Frederiksen, Boligkontoret Danmark
Tania Andersen, AL2bolig
Katja Sandgård, Fællesbo
Betina Garner, Boligkontoret Danmark
Paul Børling, Børling rådgiving og formidling aps
Arne Simonsen, Kuben
Emil Jung Mitschke, beboer i Grønlandsgård, Frederiksberg Forenede Boligselskaber
Thomas Laursen, beboer i Ellebo, Ballerup Ejendomsselskab
Else Roswall, beboer Nørrevang, Herlev Boligselskab
- Udarbejdet af: Christina Tønder Bell, KAB
- Layout: Christina Tønder Bell, KAB
- Forsidebillede: Nørrevang, Herlev Boligselskab
Foto: KAB arkiv
- Rettigheder: Eftertryk i uddrag tilladt, men kun med kildeangivelsen:
AlmenVejledning: Vejledning til genhusning (2015)
- Støtte: Udlændinge-, Integrations- og Boligministeriet

Indholdsfortegnelse	Side
Om AlmenNets publikationer	4
Forord	5
Kapitel 1: Indledning	6
Kapitel 2: Organisering og styring	10
2.1 Genhusningskonsulent	10
2.2 Internt samarbejde	12
2.3 Eksternt samarbejde	17
2.4 Redskaber til at danne overblik	18
2.5 Tidsplan for planlægning	22
2.6 Tidsplan genhusning	24
Kapitel 3: Økonomi	27
3.1 Hvad koster en genhusning?	27
3.2 Tomgangsleje	28
3.3 Projektledelsestimer	29
Kapitel 4: Vilkår for genhusning	30
4.1 Juridisk grundlag	30
4.2 Venteliste og anciennitet	31
4.3 Hvor kan beboerne blive genhuset?	32
4.4 Skal vi vælge midlertidig eller permanent genhusning?	36
4.5 Permanent genhusning	38
4.6 Midlertidig genhusning	40
4.7 Vilkår for fraflytning	44
Kapitel 5: Beboerinddragelse	50
Kapitel 6: Beboerinformation	52
6.1 Kommunikationsstrategi	52
6.2 Den brede kommunikation	52
6.3 Individuel kommunikation	58
Oversigt over skabeloner	62
Oversigt over eksempler	63
Genhusningsprojekter	65
Litteratur og andre henvisninger	71

Om AlmenNets

publikationer

AlmenNet er en forening for udviklingsorienterede almene boligboligorganisationer, hvor formålet er at skabe fremtidssikring for almene boliger og bebyggelser med fokus på både fysiske investeringer, boligsociale processer og nye boligorganisationsformer.

AlmenNet igangsætter, støtter og koordinerer udviklingsarbejder med henblik på at forbedre den almene boligs konkurrenceevne.

Det sker i praksis ved at udvikle vejledninger, værktøjer og kurser, som kan opkvalificere de almene boligadministrationers kompetencer i varetagelse af bygherrerollen, samt understøtte et konstruktivt samarbejde med beboere, bestyrelser, myndigheder og byggeparter.

Alle AlmenNets publikationer tager afsæt i en af nedenstående kategorier, der tilsammen udgør AlmenNets arbejdsområde og overordnede systematik for foreningens publikationsserie.



Publikationerne er forfattet af foreningens egne og meget engagerede medlemmer og baserer sig på "best practice" i den almene sektor. Ønsket er at give konkrete værktøjer og viden videre, som

kan anvendes direkte af andre, samt at inspirere og udstikke retningslinjer for god praksis.

Publikationerne henvender sig i sær til projektledere, og mere generelt til beslutningstagere og samarbejdspartnere, der er involveret i almene fremtidssikringsprojekter.

Publikationerne er tænkt og skrevet ud fra AlmenNets fundament: brugerdreven innovation. Dette indebærer, at boligorganisationerne selv tager ansvar for egen udvikling, læring og fornyelse.

AlmenNets publikationer udspringer typisk af et af foreningens udviklingsprojekter, der gennemføres af medlemmerne, og som dermed danner grundlag for efterfølgende formidling.

Har du kommentarer eller spørgsmål til AlmenNets publikationer, er du velkommen til at kontakte foreningens sekretariat på almennet@almen-net.dk eller tlf. 3376 2000.

Få overblik over AlmenNets udgivelser på www.almennet.dk eller download vores App på "App store".

God læselyst

Forord

Kære læser

Du har sat dig med denne publikation i hånden, fordi du enten skal, eller er i gang med et større genhusningsprojekt. Hvis du her tænker, at det ikke som sådan er et projekt, du skal i gang med, men at du bare skal sørge for at genhuse nogle beboere, fordi deres lejligheder skal bygges om, så har du også fundet den rette publikation.

Vejledningen her er bygget på en række boligorganisationers erfaring med genhusning, og en af de gennemgående erfaringer er, at genhusning ofte er mere omfattende og ressourcekrævende end man havde forestillet sig.

Genhusning er et projekt i sig selv

Vejledningen er ikke en facitliste til genhusning men snarere et sted, hvor du kan trække på de erfaringer andre boligorganisationer har gjort sig, når de har skulle genhuse i forbindelse med store renoveringsarbejder eller helhedsplaner.

Fordi udgangspunktet primært er store sager er der ikke medtaget eksempler fra enkeltsager eller genhusning af erhvervslejemål, men der er dog rigtig mange elementer i vejledningen, som også gør sig gældende for både enkeltsager og erhverv. Og der vil derfor stadig være en del viden at hente til de typer af sager.

God arbejdslyst!

Bidragende genhusningsprojekter

- *Stadionkvarteret, Glostrup Boligselskab*
- *Langkærparken, AL2bolig*
- *Riddersborgparken, Nakskov Almene Boligselskab*
- *Melfarparken, Middelfart Andelsboligforening*
- *Lyngbyen, Fællesbo*
- *Sjælør Boulevard, Boligselskabet AKB, København*
- *Farum Midtpunkt, Furesø Boligselskab*
- *Betty Nansens Allé, Frederiksberg Forenede Boligselskaber*
- *Grønlandsgård, Frederiksberg Forenede Boligselskaber*
- *Avedøre Stationsby Nord, Avedøre Boligselskab*
- *Afdeling 1, Boligforeningen Ringgården*

Indledning

Denne vejledning har tre hovedpointer:

1. Genhusning i forbindelse med større renoveringer skal ses som et projekt i sig selv med behov for projektledelse.
2. Genhusning er forbundet med udgifter, der skal budgetteres i byggesagen allerede ved Skema A ansøgningen.
3. Genhusning fylder som regel ikke meget i byggesagen, men rigtigt meget for beboerne, derfor er kommunikation et essentielt element i et succesfuldt genhusningsforløb.

Genhusning er en kompliceret og krævende affære, og indebærer potentiale for splid mellem beboere og administration. Det modsatte gør sig også gældende, og der er potentiale for i fællesskab at skabe en ny og stærkere boligafdeling. Dette kræver en god organisatorisk forankring, gennemtænkt planlægning, tydelig kommunikation, struktur i projektledelsen samt ikke mindst respekt for situationen. Vejledningen er tænkt som inspiration og hjælp til, hvordan I sikrer en genhusningsproces, der styrker jeres boligafdeling.

Målgruppe

Vejledningen er primært lavet til praktikere – genhusningskonsulenter, udlejningsmedarbejdere, kommunikationsmedarbejdere, og andre der skal i gang med at genhuse. Den kan med fordel også læses af byggeprojektledere eller forretningsførere, der skal i gang med et byggeprojekt, hvori der indgår genhusning, da den giver et billede af hvad genhusning indebærer, hvilke omkostninger der er forbundet med genhusning samt kommunikation med beboere i forbindelse med genhusning.

Lær af andres erfaringer

Faktaboksene indeholder små cases fra de bidragsydende boligorganisationer med eksempler på, hvordan de har løst forskellige genhusningsudfordringer. Vil I høre mere om det enkelte eksempel, så slå op sidst i vejledningen - her findes en oversigt over projekterne.

Erfaringsbaseret vejledning

Vejledningen er skrevet med udgangspunkt i forskellige boligorganisationers erfaringer. Den er derfor ikke facitliste med en færdig plan for rettelægningen af en genhusningsproces, eller hvordan vilkårene for genhusning udarbejdes. Det er en vejledning, hvor I kan lade jer inspirere af andres erfaringer uden at blive bundet til en bestemt måde at gøre tingene på. Sidst i vejledningen findes en oversigt over de projekter, der har bidraget til vejledningen. Projekterne kommer fra afdelinger, der er meget forskellige i størrelse og geografisk placering, og det er formentligt ikke muligt at finde en afdeling, der matcher jeres perfekt. I stedet kan I løbende plukke fra de forskellige eksempler og få inspiration fra disse til at planlægge og udarbejde det genhusningsprojekt, der passer på jeres afdeling og omfanget af jeres projekt.

Læsevejledning

Vejledningen er ikke nødvendigvis tænkt som et kronologisk værk, men er dog opbygget efter et logisk princip, og den kan derfor med fordel bruges som et opslagsværk. Planlægningen af en genhusningsproces er en cirkulær proces, hvor tidligere opstillede principper eller arbejdsgange revideres efterhånden, som der kommer nye erfaringer.



*Boligforeningen Ringgården
Fotograf: Palle Jørgensen*

Vejledningen lægger ud med organisering og styring af et genhusningsprojekt. Kapitlet diskuterer internt og eksternt samarbejde, roller og tidsplaner. Kapitlet indeholder også redskaber, der kan bruges til at danne overblik over projektet og til at organisere processerne. Organisering er resourcekrævende, men jo mere velorganiseret et genhusningsprojekt, og jo mere tydelige de respektive roller er skitserede, des bedre optimeres tiden, når genhusningen er opstartet.

Det næste kapitel handler om økonomien i genhusningsprojekter. Erfaringen viser, at økonomien dels er svær at forudsige, da den indebærer en del tomgangsleje, og dels bliver økonomien ofte undervurderet. Der er derfor opstillet guidelines til, hvad der skal medtages i budgettet i forbindelse med genhusningen, og det anbefales at opsætte procedurer for budgetovervågning.

Dernæst behandles det juridiske fundament for genhusning, da den praktiske afklaring af vilkår for genhusning er bundet op på den konkrete lovgivning. Kapitlet diskuterer permanent eller midlertidig genhusning, dækning af flytteomkostninger, hvor og efter hvilke principper, der genhuses mv.

Det sidste emne, der behandles i vejledningen er det vigtigste, nemlig beboerne. Kapitlet er indsat sidst i vejledningen, fordi der er mange af de forudgående overvejelser og beslutninger, der bør være på plads eller diskuteret, inden beboerne involveres. På den anden side er det også vigtigt at inddrage beboerne tidligt i processen, idet beboernes bekymringer starter lige så snart, det bliver klart, at der skal ske genhusning. Så det vil være en balancegang mellem tidlig involvering og klarlæggelse af vilkår, der afgør hvornår i forløbet

beboerne involveres. Det afhænger af projektets karakter, men generelt er anbefalingen, at åbenhed og tidlig involvering skaber en bedre proces.

Gode råd, skabeloner og eksempler

Hvert kapitel slutter af med nogle gode råd, der kan ses som de vigtigste erfaringer, de bidragsyende boligorganisationer har gjort sig.

Derudover har de forskellige boligorganisationer stillet en række eksempler til rådighed, der kan give inspiration til udarbejdelse af redskaber, præsentationer med videre.

Der er også udarbejdet en række skabeloner, som der kan arbejdes direkte i, og tilpasses til jeres projekt og boligorganisation. Der henvises løbende til de respektive skabeloner og eksempler.

Find inspiration i eksemplerne

- Sidst i vejledningen findes en oversigt over alle de eksempler, der er nævnt i vejledningen
- Eksemplerne kan hentes på AlmenNets hjemmeside: www.almennet.dk/projekter

Hent og tilpas skabelonerne

- Sidst i vejledningen findes et oversigt over alle de skabeloner, der er nævnt i vejledningen
- Skabelonerne kan hentes på AlmenNets hjemmeside: www.almennet.dk/projekter



Farum Midtpunkt under ombygning, Furesø Boligselskab
Foto: Byggeriets Billedbank

Organisering og styring

Kapitlet her handler om den praktiske tilrettelæggelse af genhusningsprocessen. Der kan være elementer, der synes indlysende, hvis man er vant til at arbejde som projektleder. Der kan også være elementer, der virker overdrevne for jeres projekt, men ikke desto mindre anbefales det at tænke over alle dele, uanset projektet størrelse.

En velplanlagt proces med afklaring omkring rollefordeling og beskrivelser af arbejdsgange skaber bedre vilkår for alle – ikke mindst for de medarbejdere, hvis daglige arbejdsgange ændres som følge af genhusningen. Der vil være procedurer, der skal håndholdes, og der vil være ekstra arbejde for de involverede medarbejdere. Så tiden til at etablere en god organisering er godt givet ud, fordi det minimerer frustrationer både for medarbejdere og for beboere.

Kapitlet her har til hensigt at skabe indsigt i de arbejdsopgaver og samarbejdsflader, der er forbundet med genhusning samt at bidrage med inspiration til, hvordan man inddeler snitflader og tilrettelægger samarbejde.

2.1 Genhusningskonsulent

Det anbefales at tilknytte en person til byggesagen, som har fokus på genhusningsopgaven. I vejledningen bruges betegnelsen "genhusningskonsulent" om denne person, men han/hun kan have mange titler og baggrunde.

Tidligt i forløbet skal der tages stilling til, om der ansættes en intern eller ekstern konsulent, og hvilken profil, man søger.

En genhusningskonsulent bør som udgangspunkt besidde følgende kompetencer:

- Kommunikationskompetencer på flere plan
 - Erfaring med personlig beboerkontakt
 - Erfaring med skriftlig kommunikation
 - Erfaring med at holde oplæg
- Projektledelse
- Konflikt håndtering

Der vil være forskel på hvilke faglige og personlige kompetencer, der efterspørges. Er boligafdelingen eksempelvis et område med mange ressourcesvage beboere, er det naturligt at søge efter en person med stærke sociale kompetencer. Lægges der vægt på beboerinddragelse og workshops kan det være hensigtsmæssigt at søge efter en person med erfaring indenfor facilitering.

Jo tidligere i processen, genhusningskonsulenten involveres des bedre grundlag for en vellykket proces. Dels giver det større tryghed for beboerne, at de har haft tid til at lære personen at kende, dels får konsulenten et indblik i baggrunden for de beslutninger, der er taget i forløbet. Dette gør det lettere at formidle beslutninger videre til beboerne. Genhusningskonsulentens rolle i diverse samarbejdsforaer er ofte at være den, der ser forløbet fra genhusnings-/beboerperspektiv. Hun/han er også bindeled for den interne kommunikation og for inddragelse af de medarbejdere, der bliver berørt af ændrede arbejdsgange.

Slutteligt kan genhusningskonsulenten via sit særlige perspektiv give vigtige input til eksempelvis hvilken information, der er relevant på beboermøderne. Ved en tidlig inddragelse af gen-

husningskonsulentens risiko for, at medarbejdere fra boligorganisationen kommer til at love ting på beboermøderne, der har store økonomiske konsekvenser. Det er ligeledes genhusningskonsulentens, der har overblikket over økonomien for genhusningsprojektet, og bidrager til budgetovervågningen.

Intern/ekstern?

Hvorvidt der ansættes en intern eller ekstern konsulent afhænger af mange ting, blandt andet størrelsen på projektet samt fordelingen af arbejdsopgaver, og ikke mindst på hvilke ressourcer, der er til rådighed i boligselskabet. Nogle byggerådgivere har genhusning som en del af den

Brug af Kuben - Stadionkvarteret

I Stadionkvarterets helhedsplan var man tidligt i forløbet opmærksom på, at der skulle inddrages en genhusningskonsulent, da cirka halvdelen af de ombyggede lejemål var berørt af genhusning. De havde brug for en medarbejder, der kunne varetage genhusningsopgaverne fra dag ét. Glostrup Boligselskab er en forholdsvist lille boligorganisation, og har ikke kapacitet til at oplære en ny medarbejder, og derfor valgte de at hyre konsulentbistand fra Kuben.

For Glostrup Boligselskab var fordelene ved at bruge en ekstern konsulent, at konsulentens kunde bidrage til både genhusningsprojektet og byggeprojektet med en stor mængde erfaring. Når der undervejs opstod uventede forhindringer kunne han inddrage erfaringer fra arbejdet med andre boligorganisationer, hvorfor den eksterne konsulent kunne tilføre viden til selskabet. Selv om en ekstern konsulent koster dobbelt så meget som en intern konsulent, har Glostrup Boligselskab følt at det har været pengene værd.

samlede rådgivning, mens andre tilbyder genhusningsbistand som en særlig ydelse.

Vejledningen her er tænkt som en hjælp til, hvordan man organiserer et genhusningsprojekt internt i boligorganisationen, men kan med fordel læses, når der vælges ekstern konsulentbistand, så man har et godt udgangspunkt til udarbejdelse af udbudsmateriale og til at kende de krav, man vil stille til den eksterne konsulent.

Fordele ved at vælge ekstern konsulentbistand:

- Lang erfaring med genhusning
- Anvender gennemprøvede procedurer og styringsredskaber
- Kan trække på erfaringer andre steder fra

Ulemper ved ekstern konsulentbistand:

- Det er dyrt
- Den viden, der dannes, forankres ikke i selskabet
- Der er ikke samme fleksibilitet i at tilpasse sig til beboernes ønsker
- Det er sværere at integrere arbejdsgange i egne IT-systemer
- Man skal stadig selv have overblik

Vælger man at bruge en ekstern konsulent, er der en række overvejelser, der skal gøres omkring de krav, der stilles til den eksterne konsulent. Eksempelvis skal der tages stilling til:

- Hvor meget information ønsker man beboerne skal have
- Skal der ske inddragelse af beboerne
- Hvor mange tilbud skal beboerne have
- Arbejdsdeling

Uagtet hvilken model der vælges, er det en god idé at bruge tid på den interne organisering.

2.2 Internt samarbejde

I en genhusningsproces er der stort behov for at håndholde opgaver, der normalt kører automatisk, hvorfor det i store boligorganisationer er essentielt med et tæt samarbejde på tværs af boligorganisationen, så risikoen for at opgaver falder mellem flere stole minimeres. I mindre boligorganisationer er udfordringen på dette område ofte ikke så stor, da arbejdsdelingen er mindre skarp. Uagtet boligorganisationens størrelse er det dog vigtigt at inddrage alle relevante interessenter i processen for at sikre glidende og realistiske arbejds gange.

Genhusning er en særlig situation, og vil uundgåeligt skabe ekstra arbejde - også for medarbejdere, der ikke direkte arbejder med genhusning. Der vil være opgaver, som normalt kører via faste forretningsgange og IT-systemer, der skal håndholdes for genhusningsbeboerne. Derfor skal der opsættes klare arbejds gange, arbejdsopgaver og snitflader samt ansvarsfordelingen skal defineres tydeligt, og der skal laves forventningafstemning mellem de involverede parter. Det kan passende gøres i en række indledende møder, hvor man tematisk samler, de personer, der kommer til at have en opgave i forbindelse med genhusningen.

I det følgende opridses et katalog af muligheder for at skabe et solidt fundament for et godt samarbejde internt i boligorganisationen. De involverede parter i en genhusning inkluderer alle, der har med den daglige betjening af boligafdelingen at gøre: forretningsfører, driftschef, økonomimedarbejder, huslejemedarbejder, varme- og energimedarbejder, driftspersonale, sekretær,

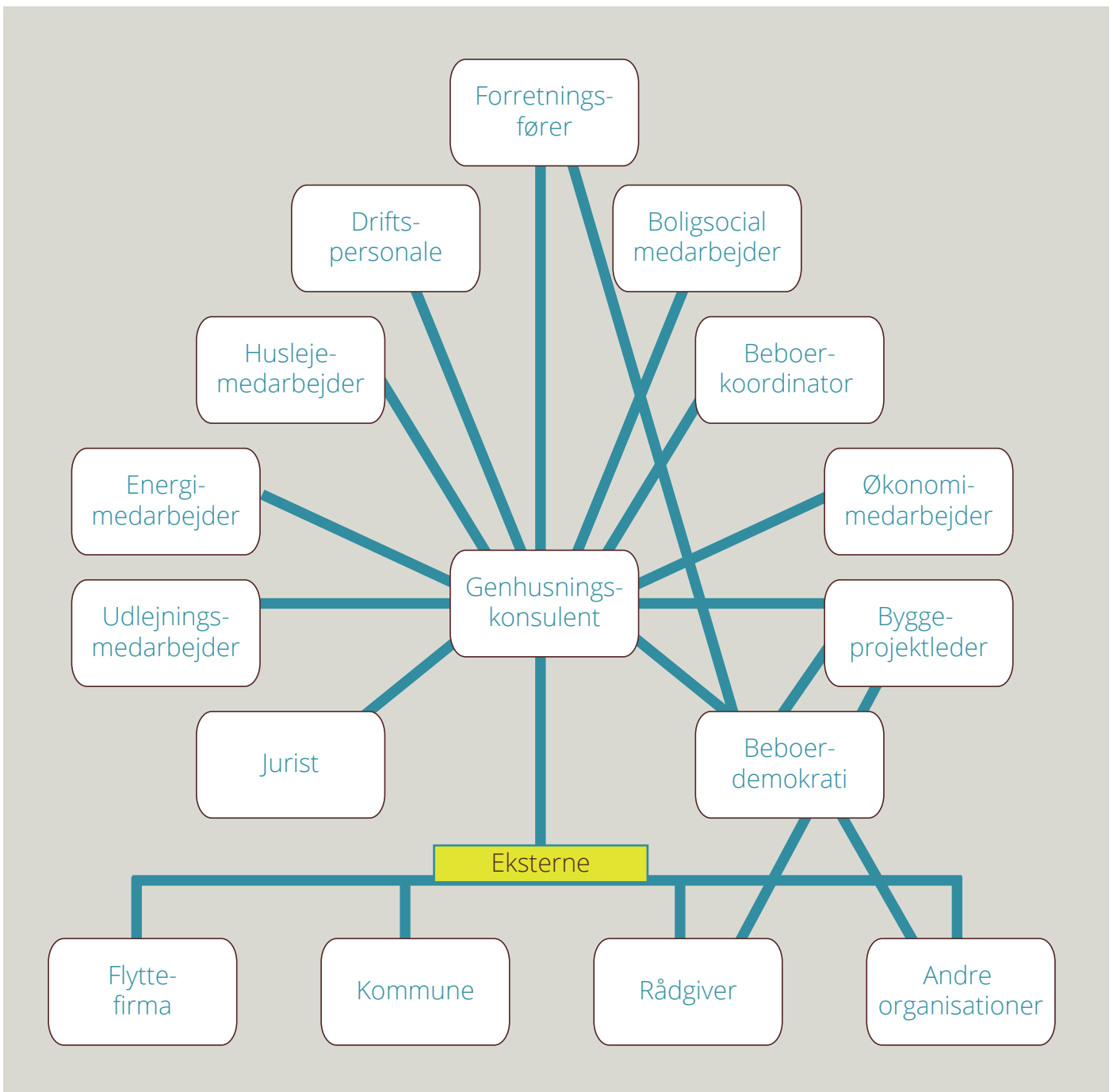
samt dem der har med selve byggesagen at gøre, som eksempelvis byggeprojektleder og byggeøkonomimedarbejder.

Organisatorisk placering

Den organisatoriske placering af genhusningskonsulent varierer fra organisation til organisation, dels på grund af forskelle i genhusningens primære fokus og dels på forskellige organisatoriske opbygninger i de forskellige organisationer. I nogle organisationer referer genhusningskonsulent til forretningsføreren, mens han/hun i andre organisationer refererer til byggeprojektlederen. Det bør dog tydeliggøres overfor genhusningskonsulent, hvem af de to, der har den overordnede beslutningskompetence.

Som det ses af organisationsdiagrammet har en genhusningskonsulent en stor berøringsflade i en organisation, og der kan således være flere mulige organisatoriske placeringer.

Derudover kan det i diagrammet ses, at en genhusningskonsulent samarbejder med en lang række forskellige medarbejdere, og såfremt arbejdet ikke organiseres fra starten, vil genhusningskonsulenten skulle bruge tid på løbende at opsætte ad hoc samarbejder. Der bør opsættes et forløb med løbende koordinerings-/samarbejds møder, samt eventuelt løbende evalueringer. Evaluering bruges til at sikre, at samarbejdet fungerer som det skal, at ansvaret er fordelt som det skal, og rollerne er klare. Det kan overvejes, om der skal laves en afsluttende evaluering efter forløbet, således at den opsamlede viden forankres i boligorganisationen.



Organisationsdiagram for en genhusningsproces/-konsulent
Rolerne uddybes på de kommende sider

Roller

Driftspersonale

Da det er driftspersonalet (herunder kontorpersonalet), der har den daglige kontakt med beboerne, er det også dem, der kender beboerne bedst og vice versa. De er med til at skabe trykthed for beboerne, fordi beboerne kender dem i forvejen. Derfor er det vigtigt at klæde driftspersonalet på til at besvare spørgsmål og holde dem opdaterede med løbende information.

Udlejningsmedarbejder

Udlejningsmedarbejdernes rolle er at sørge for, at dagligdagen med genhusning fungerer. Udlejningsmedarbejderne reserverer boliger til genhusning og sørger for kontrakter mv. i forbindelse med genhusning. Det vil ofte også være udlejningsmedarbejderen, der har en føling med, om man kan nå at genhuse alle beboere og bidrager med anden relevant statistik.

Huslejemedarbejder

Da en midlertidigt genhuset beboer betaler husleje i den bolig, der ombygges og evt får huslejereduktion vil det ofte være relevant at inddrage den eller de medarbejder(e), der sidder med huslejeopkrævning. Se afsnit 4.6 *Midlertidig genhusning*.

Økonomimedarbejder

Genhusning er forbundet med en række udgifter, og der bør opsættes et system for budgetovervågning. Er der en særskilt økonomimedarbejder knyttet til renoveringssagen, kan samarbejdet koncentreres hos denne. Dog vil der formentligt være udgifter, der konteres på boligafdelingen eller som kan skabe problemer i driftsbudgetterne. Der bør udarbejdes arbejdsgange for faste tilbagevendende begivenheder, såsom udbetaling af flyttegodtgørelse til beboerne, dækning af tom-

gangsleje mm., se kapitlet *Økonomi* samt afsnit 4.7 *Vilkår ved fraflytning*.

Varme- og energimedarbejdere

Genhusningen kan i nogle tilfælde give anledning til ekstraordinær håndtering af forbrug, men da beboeren skal betale forbrug i genhusningsboligen på sædvanlig vis og ikke betale i kontraktboligen, giver dette ikke samme udfordringer som for huslejeopkrævningen, læs mere i afsnit 4.6 *Midlertidig genhusning*.

Juridisk konsulent

Da genhusning som nævnt er en særlig situation er det vigtigt med ekstra fokus på lovgivningen, således at alle de beslutninger – store såvel som små – holder sig indenfor lovens rammer. Har man en stor juridisk afdeling eller får man ekstern

Brug af ekstern kommunikationsrådgiver - Avedøre Stationsby Nord

I Avedøre Stationsby Nord fyldte genhusningen kun lidt af det samlede byggeprojekt, og genhusningen blev varetaget af en intern genhusningskonsulent. Til gengæld havde byggerådgiveren en kommunikationsrådgiver tilknyttet som en del af deres tilbud. Han har varetaget al skriftligt og mundtlig kommunikation med beboere og har været rigtig god til den personlige kommunikation. Han har blandt andet svaret på henvendelser ved at ringe på hos de personer, der har sendt utilfredse mails. Dette har gjort en verden til forskel i kommunikationen med beboerne. Desuden har han sorteret og videreekspereret mails til de rette personer, hvilket har forkortet svartiden. Det tager tid at svare fornuftigt og godt, derfor er udgifterne til en kommunikationsrådgiver godt givet ud, da byggeprojektlederen ofte ikke har tid til at svare på spørgsmålene.

hjælp til juraen, kan det være hensigtsmæssigt at have en kontaktperson, så man sikrer juridisk rådgivning fra en ekspert på genhusning.

Forretningsfører

Forretningsføreren har det daglige ledelsesansvar, og der vil være et tæt samarbejde med hende/ham.

Byggeprojektleder

Byggeprojektlederen har det overordnede ansvar for tidsplanen og byggeriet, og der vil være et tæt samarbejde med hende/ham.

Beboerkoordinator/kommunikationsrådgiver

I store byggeprojekter vælger man i nogle tilfælde at have en beboerkoordinator og/eller kommunikationsrådgiver tilknyttet, hvorimod disse to (eller tre inklusiv genhusningskonsulenten) funktioner ofte vil ligge hos én medarbejder i mindre projekter. Hverken beboerkoordinator eller kommunikationsrådgiver er som sådan tilknyttet genhusningsprojektet, men de to funktioner vil kunne drage stor nytte af udveksling af informationer, der kan være med til at sikre en god og anstændig beboerhåndtering, da arbejdsopgaverne ofte er sammenfaldende.

Boligsociale medarbejdere

Hvis der er boligsocialt arbejde i afdelingen er det naturligt at etablere et samarbejde med de boligsociale medarbejdere, da de har et godt kendskab til ressourcetsvage beboere, for hvem genhusning kan være ekstra udfordrende. De er vant til det opsøgende arbejde og kender beboerne. Derfor kan de hjælpe med at etablere et tillidsforhold til beboerne, hvis ikke han/hun er et kendt ansigt i afdelingen i forvejen.

Beboerdemokratiet

Samarbejdet med beboerdemokratiet spiller en vigtig rolle i både genhusnings- og byggeprocessen. Beboerdemokratiet forstås i denne sammenhæng som organisationsbestyrelse, afdelingsbestyrelse samt følgegruppe. Det er disse tre organer, der skal stå til ansvar for de beslutninger, der tages i forløbet, og derfor er det essentielt, at de har en forståelse for, hvad de arbejder med og konsekvenserne af de beslutninger, der tages. De er også de første til at høre, hvis der ulmer noget utilfredshed i boligafdelingen, og det er dem, de øvrige beboere kontakter, hvis de er utilfredse eller utrygge i forløbet. Derfor kan et tæt samarbejde med beboerdemokratiet være med til at tage udfordringer i opløbet samt give en fornemmelse af, hvad der rører sig i boligafdelingen.

Man skal i den forbindelse være opmærksom på, hvilke beslutningskompetencer, de respektive beboerdemokratiske organer besidder - og ikke besidder i henhold til lovgivningen. Man skal selvfølgelig også være opmærksom på, at renoveringsprojektet/helhedsplanen skal vedtages af et afdelingsmøde, og da genhusning er en del af renoveringsprojektet/helhedsplanen, skal dette også behandles af afdelingsmødet som en del af den samlede plan.

Et særligt ansvar

Husk at gøre boligorganisationen og ikke mindst bestyrelsen bevidste om, at de har et særligt ansvar i forbindelse med genhusning, da man flytter beboere ud af deres boliger.



Renovering i Langkærparken, AL2bolig
Fotograf: Pernille Poulsen

2.3 Eksternt samarbejde

Udover det interne samarbejde er det ligeledes vigtigt med forventningsafstemning med de eksterne samarbejdspartnere omkring fordeling af opgaver og indregning af genhusning i tidsplan mv. Der er stor forskel på, om de tidligere nævnte roller er internt i boligorganisationen eller ligger eksternt, og i nogle boligorganisationer vil rollerne være sammenfaldende.

Byggerådgiver

Der er kommet mere fokus på beboerinddragelse og genhusning i løbet af de senere år, og flere rådgivere tilbyder beboerhåndtering eller lignende, som en del af rådgivningspakken. Men det er stadig vigtigt at afklare, hvad der ligger i denne opgave, således at genhusningens omfang ikke undervurderes. Selv om rådgiver har flere års erfaring med byggeprojekter, kan der være mange faktorer, der gør det svært at vurdere den konkrete sag, hvis de eksempelvis ikke har erfaring med den specifikke beboergruppe, hvis de er fokuseret på byggeopgaven eller ikke har erfaring med genhusning.

Flyttefirma

Flyttefirmaet spiller en vigtig rolle i forhold til beboernes tryghed, og deres oplevelse af genhusningsforløbet. Derfor skal der være et godt og tæt samarbejde med flyttefirmaet, men samtidigt skal der opridses klare snitflader, således at eventuelle uoverensstemmelser mellem flyttefirma og beboer begrænses til at foregå mellem de to parter.

Kommune

Der er store lokale forskelle på, hvordan samarbejdet med kommunerne tilrettelægges. Da kommunen ofte selv har en aktie i og krav til bygge-

Samarbejde med flyttefirmaet - Melfarparken

Efter at have udarbejdet flytteudbud, har Middelfart Andelsboligforening etableret et samarbejde med et flyttefirma i Fredericia. Samarbejdet går godt, og boligforeningen holder så vidt muligt kontakten mellem beboer og flyttefirma. Et eksempel på dette var en enkelt uheldig sag, hvor flyttefirmaet tabte en af beboernes flyttekasser fyldt med porcelæn, og hele indholdet var gået i stykker. Sagen gik helt udenom boligforeningen, og forblev en sag mellem beboeren og flyttefirmaet, fordi det var lykkedes boligforeningen at etablere et stærkt samarbejde, og beboerne havde tillid til flyttefirmaet.

projektet og de færdigrenoverede lejemål, er der god mening i at etablere et tæt samarbejde med kommunen omkring genhusningen. Som beskrevet i afsnit 4.1 *Juridisk grundlag* kan kommunen helt eller delvist overtage genhusningsforpligtelsen, og der er desuden visse tilfælde, hvor der er behov for et dagligt samarbejde med kommunen, for eksempel når det handler om kommunalt anviste beboere, ressourcetsvage beboere eller beboere med særlige behov.

Det anbefales derfor at få et tæt samarbejde med kommunen omkring genhusning allerede ved de indledende møder om helhedsplanen/byggeprojektet. Her er det vigtigt ikke kun at etablere et samarbejde på politisk/overordnet niveau men også - så vidt det er muligt - at sikre sig, at de medarbejdere, der sidder med den daglige sagsbehandling, er repræsenteret.

// Jeg glæder mig meget til at flytte ind i den nyrenoverede lejlighed

Beboer

Samarbejdet med kommunen **- Betty Nansens Allé**

Betty Nansens Allé er et byggeri for beboere med fysiske handicap. Alle beboerne har forskellige installationer i lejemålene, der muliggør det for beboerne at bo i egen lejlighed. Dette kan være alt fra brede døre til handicap-parkeringsplads. Sådanne installationer er kommunens ansvar, men i den almindelige sagsbehandling er der fire-otte ugers sagsbehandling. Tidligt i processen blev der indgået en aftale om en hurtig og håndholdt håndtering af genhusningssagerne, således at sagsbehandlingstiden for installation af de respektive hjælpemidler i genhusningsboligerne gik hurtigere og mere glidende. Kommunen havde dog ikke fået formidlet denne aftale rundt i hele systemet, og da den første beboer blev genhuset, fik han derfor en betydeligt længere sagsbehandlingstid blandt andet på etablering af parkeringsplads, end beboerne var blevet lovet.

Andre boligafdelinger

I de tilfælde hvor beboerne skal genhuses i andre boligafdelinger end den, der skal ombygges, skal der etableres procedurer for genhusningen på tværs af afdelingerne. Afhængig af boligorganisationens og boligafdelingernes størrelse, kan der udformes informationsmateriale til de øvrige boligafdelinger, der forklarer forløbet. Dette kan være med til at skabe forståelse for genhusningens særlige karakter.

Find inspiration i eksemplet

- [PowerPoint præsentation for byrådet, Riddersborgparken](#)

Andre boligorganisationer

Det er muligt at etablere et samarbejde med andre boligorganisationer om at løse genhusningsopgaven. En sådan løsning kræver en politisk aftale mellem de to boligorganisationer. Også her kan det være en fordel at udforme informationsmateriale til de øvrige boligorganisationer. Der er en lang politisk proces, der skal gennemføres forud for sådan en aftale, og det er derfor nødvendigt at starte samarbejdet tidligt i forløbet.

Ovenstående definitioner af forskellige centrale roller giver et overblik over, hvor mange forskellige samarbejdsflader, en genhusningskonsulent har. Det er en god idé at skabe et overblik over dette, og tydeliggøre ansvarsområderne for alle involverede parter. Hermed minimeres risikoen for at sager tabes på gulvet. Nedenfor gives inspiration til metoder og redskaber til, hvordan man kan skabe et overblik over de mange forskellige elementer i genhusningsprojektet.

Samarbejdet med andre boligorganisationer - Riddersborgparken

Da der skulle genhuses 222 beboere indenfor seks måneder, var genhusningsopgaven for stor til at kunne håndteres indenfor organisationen. Der blev derfor etableret et samarbejde med kommunen og øvrige boligorganisationer i kommunen, og kommunen overtog genhusningsforpligtelsen for nogle beboere.

2.4 Redskaber til at danne overblik

Overblik er helt essentielt, når man arbejder med projekter. Man kan nemt blive opslugt af del og underprojekter, der måske på overraskende vis

fylder mere end forventet eller opstår akut. Der ved er der risiko for, at man mister følingen med, hvor i processen man befinder sig, hvor det er mest hensigtsmæssigt at lægge sin nuværende indsats, samt hvad næste skridt skal være. Derfor er det gavnligt at finde en velfungerende metode til at skabe og bibeholde et overblik.

De fleste af de bidragende boligorganisationer har hver især udarbejdet individuelle systemer til at holde overblik over vilkår, beboere mv. Resten af kapitlet samler deres input på et overordnet plan og viser en række eksempler på, hvordan det kan gøres i praksis.

Overblik over vilkår

Der er mange praktiske elementer, der skal tages stilling til i forbindelse med et genhusningsprojekt, og det kan være en god idé at samle alle beslutningerne i ét overordnet dokument, så man har vilkårene for genhusningen samlet ét sted. Samtidigt vil dette bidrage til, at man har et samlet dokument til forelæggelse for organisationsbestyrelsen, da nogle elementer skal eller bør godkendes politisk. De elementer, der skal med i et sådant dokument, er beskrevet detaljeret i kapitel 4 *Vilkår for genhusning*.

Dette dokument er centralt for hele genhusningsprojektet, da det rummer det store overblik, og de vigtigste beslutninger i forbindelse med genhusningen.

Find inspiration i eksemplerne

- [Vilkår for genhusning, KAB](#)
- [Håndtering af genhusning, Avedøre Stationsby Nord](#)



Ombygning, Friheden I, Boligselskabet Friheden
Fotograf: Thomas Brolyng Steen

Overblik over arbejdsopgaver og ansvarsfordeling

Udover at samle et overblik over beslutninger, kan det være en hjælp at lave et overblik over interessenter og samarbejdspartnere, inklusiv snitflader og ansvarsfordeling, samt eventuelle arbejdsgange. Det kan eventuelt skrives sammen med ovennævnte notat "Vilkår for genhusning".

Der kan også tilknyttes detaljerede dokumenter, der eksempelvis beskriver ændrede arbejdsgange, såsom:

Arbejdsgange for

- en genhusning
- huslejeopkrævning
- forbrugsregnskab
- fraflytningssyn
- indflytningssyn
- servicetjek
- kommunalt samarbejde
- udbetaling af flyttegodtgørelse
- samarbejde med andre boligorganisationer

Find inspiration i eksemplerne

- Arbejdsgang for genhusning på ulige lejemålsnumre, KAB
- Arbejdsgang for genhusninger, Avedøre Stationsby Nord

Overblik over beboere

Uagtet om genhusningsprojektet involverer 10 beboere eller 110 beboere er det en god idé at skabe nogle systemer, der kan give et overblik over beboerne og deres respektive ønsker. Samtidigt kan et sådan system bidrage til beskyttelse af hele projektet, da det giver mulighed for, at flere personer kan få indblik i overblikket. Derved undgår projektet at være skrøbeligt overfor fx sygdom, opsigelse og lignende.

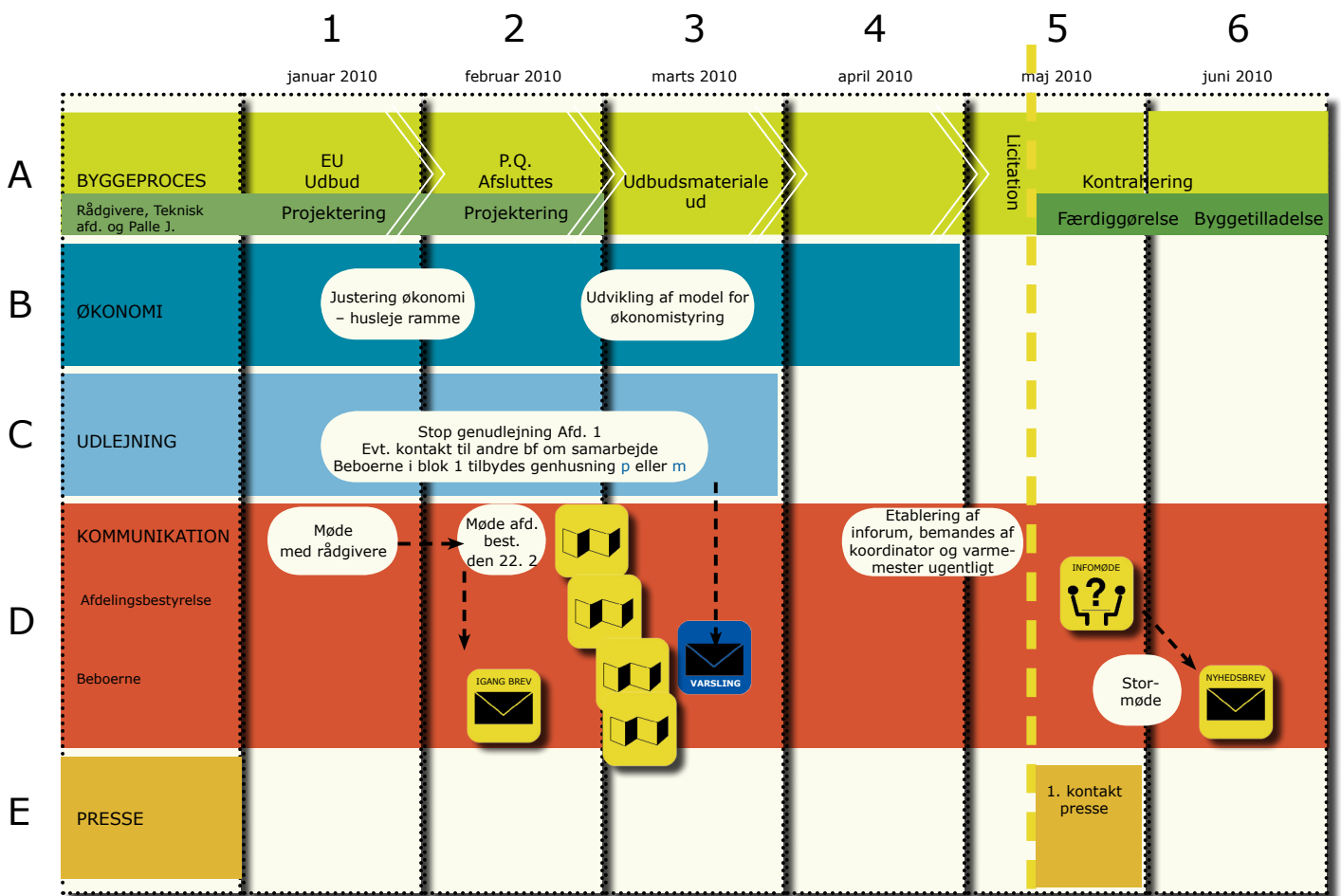
De fleste af bidragsyderne har lavet systemer med Excel ark eller andre digitale værktøjer som passer ind i deres respektive IT systemer i boligorganisationen.

Hent og tilpas skabelonerne

- [Overblik over beboere til genhusning](#)
- [Status over genhusninger](#)
- [Flytteskema](#)

IT-program til genhusning - Lyngbyen

Da Fællesbo skulle i gang med genhusning i Lyngbyen, spurgte de deres kontorelev, om hun kunne være interesseret i at skrive sin fagprøve om genhusning i forbindelse med helhedsplaner. Udover fagprøven og en masse viden til boligorganisationen blev der også afdækket et behov for et redskab til styring og overblik over beboerne i genhusningsprocessen. I samarbejde med Eseebase udviklede Fællesbo et elektronisk processtyringsprogram, der nemt og overskueligt giver overblik over beboerne og deadlines for beboerne.



Projektplan
Afdeling 1, Boligforeningen Ringgården

2.5 Tidsplan for planlægning

I vejledningen opereres med to tidsplaner: en tidsplan for planlægning og en tidsplan for genhusning. Tidsplan for planlægning kan bruges til at tilrettelægge tiden før genhusning, mens tidsplan for genhusning relaterer sig til processen med beboere.

Der er en række centrale beslutninger, der skal tages i et genhusningsprojekt, og det er forskelligt, hvor i processen, de forskellige roller/samarbejdspartnere skal inddrages. De angivne tidsplaner er derfor ikke tænkt som faste, men skal tilpasses til jeres projekt. Tidsplanen kan give input til jeres planlægning. Flere af punkterne vil dog ofte køre sideløbende, og det er tvivlsomt, at det i praksis kan stilles så kronologisk op.

- Overblik over hvilke lejemål der berøres af genhusning
- Vedtagelse af helhedsplan/reoveringsprojekt
- Genhusning er en del af beslutningsoplægget. Det skal derfor også medtages i beslut-

ningsoplægget til vedtagelse af reoveringsprojekt/helhedsplan. Det er vigtigt at være åbne omkring genhusning, også selv om der på dette tidspunkt i projektet er mange usikre faktorer. Tag evt. en genhusningskonsulent med som rådgiver på afdelingsmødet

- **Beslutning om hvor beboerne genhuses til**
 - Beslutningen om, hvor beboerne kan blive genhuset har indflydelse på udarbejdelsen af ændrede arbejdsgange, derfor er det rart at have dette på plads, før man går i gang med at involvere de respektive parter
- Udkast til notatet "**Vilkår for genhusning**" (se afsnittet *Overblik over vilkår*) udarbejdes og de elementer, der skal vedtages politisk forelægges organisationsbestyrelsen. Det vil oftest dreje sig om, hvor beboerne genhuses samt eventuelle beslutninger om anciennitet og karenstid i forhold til den interne venteliste
- **Godkendelse af organisationsbestyrelsen**
- Afdækning af hvilke administrative medarbejdere, der skal involveres



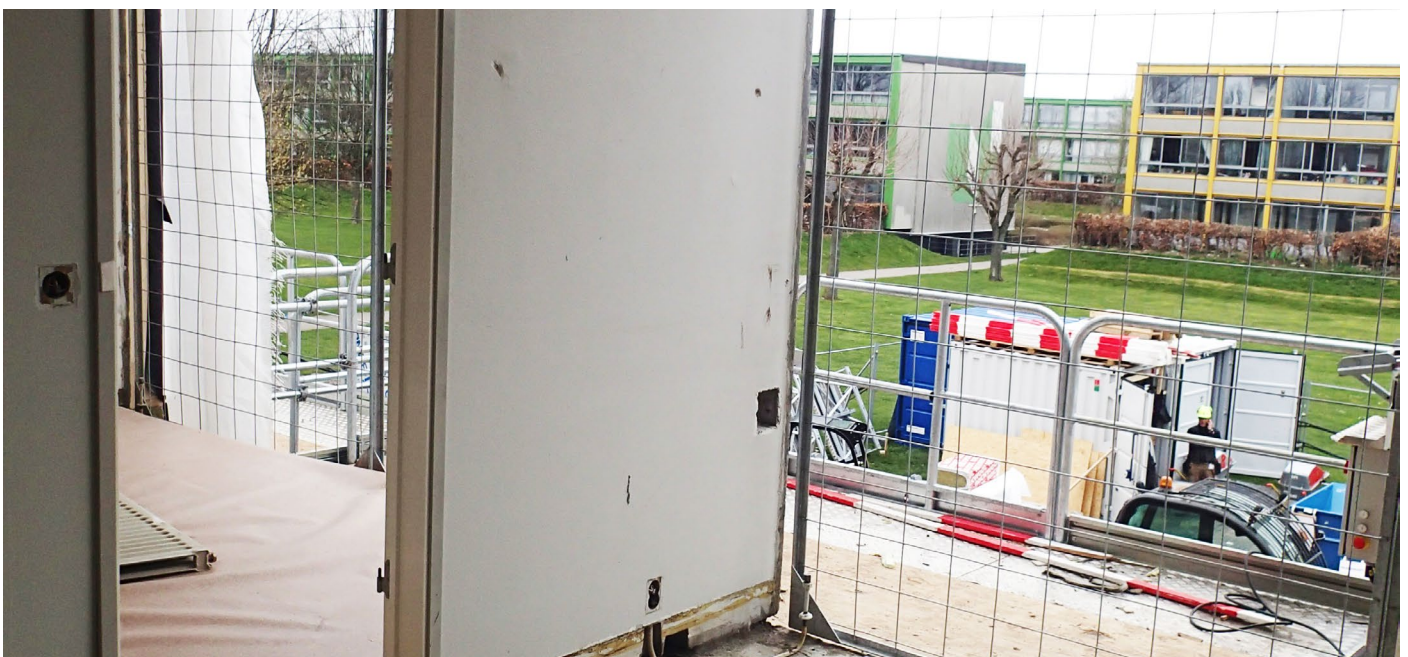
- **Opstartsmøde med involverede medarbejdere**, hvor udkastet til notatet "Vilkår for genhusning" diskuteres. Der uddelegeres ansvar for udarbejdelse af arbejds gange
- **Skema A**
- **Etablering af eksternt samarbejde**
- Notatet "Vilkår for genhusning" forelægges organisationsbestyrelsen i revideret form (eller for første gang)
 - Vilkårene har stor betydning for de beboere, der skal genhuses, og det er derfor en god idé at lade organisationsbestyrelsen se det endelige notat
- Udarbejdelse af **ændrede arbejds gange** for de administrative opgaver, der skal håndholdes
- **Beboermøde kun for genhusningsbeboere** (se

tidsplan for genhusning)

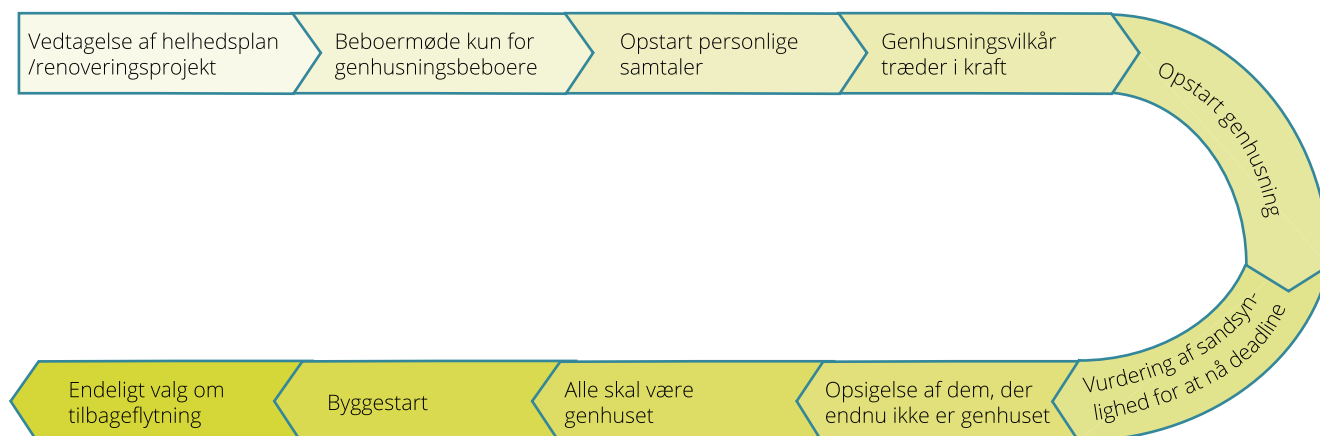
- Her udmeldes hvilken dato vilkårene træder i kraft. Denne dato kan variere meget afhængig af byggestart, fraflytningsprocent både i den boligafdeling, der skal renoveres samt i de boligafdelinger der genhuses til.
- **Opstart genhusning** (afhængig af genhusnings omfang og karakter)
- **Skema B**

Find inspiration i eksemplerne

- Tidsplan for renovering, afd. 1 Boligforeningen Ringgården
- Procesplan, afd. 1 Boligforeningen Ringgården
- PowerPoint til organisationsbestyrelsesmøde, Betty Nansens Allé



Facadeudskiftning set fra en bolig
Langkærparken, AL2bolig



2.6 Tidsplan genhusning

- Vedtagelse af helhedsplan/renoveringsprojekt
- Beboermøde kun for genhusningsbeboere - ved Skema A godkendelse: Her er projektets rammer på plads, og man ved hvilke beboere der skal genhuses midlertidigt og permanent. Læs mere i afsnit 6.2 *Den brede kommunikation*
- Oplæg ved genhusningskonsulent omkring forløb og præsentation af vilkår for genhusning
- Oplæg ved arkitekter eller lignende om hvad der skal ske med boligerne og hvorfor genhusning er nødvendigt
- Opstart personlige samtaler
- Genhusningsvilkår træder i kraft
- Opstart genhusningsproces
- Vurdering af muligheden for at nå deadline
- Opsigelse af beboere, der endnu ikke er genhuset - afhængig af opsigelsesvarsel for den enkelte beboer
- En måned før byggestart: alle skal være genhuset

- Byggestart
- Fem måneder før tilbageflytning: Endeligt valg om midlertidig eller permanent genhusning, hvis beboerne har mulighed for at vælge
 - I passende tid før indflytning er det nødvendigt at vide hvor mange boliger, der bliver ledige, så man kan nå at leje dem ud. Dette er estimeret til fem måneder, men kan variere.

Man skal være opmærksom på, hvor langt beboernes opsigelsesvarsel er iflg. lejekontrakten. Nogle lejekontrakter, især af ældre dato, har op til seks måneders opsigelsesvarsel og i visse tilfælde længere.

Det skal understreges, at begge tidsplaner bør betragtes som vejledende.

Kapitlet her har behandlet metoder og redskaber til at udarbejde en stærk organisering og styring af genhusningsprojektet i relation til roller og ansvarsfordeling samt internt og eksternt samarbejde. Dette overblik kan bidrage til budgettet og det følgende kapitel omhandler input til opstilling af et genhusningsbudget.

Fem gode råd

- Planlægningen er altafgørende for en vellykket genhusningsproces
- Lav et lettilgængeligt overblik over beboere og proces
- Brug tid på organisering af genhusningskonsulentens arbejde
- Sørg for at der er udarbejdet arbejdsgange
- Opsæt samarbejdsforaer og -aftaler og tydeliggør ansvarsfordelingen

Skema B som kickstart for genhusning - Stadionkvarteret

I Stadionkvarteret har man besluttet at lade datoen for forventet Skema B godkendelse være den officielle dato for opstart af genhusningsvilkår. Fra denne dato blev tomme boliger i boligafdelingen reserveret til genhusning, og beboere der flyttede af sig selv, hæftede ikke for tre måneder. Det giver umiddelbart god mening at vælge denne dato som skæringsdato. For Stadionkvarteret skete der dog det uheldige, at datoen for Skema B godkendelse rykkede sig adskillige gange, hvilket resulterede i en del ekstra tomgangsleje. Det viser dilemmaet i, at man på den ene side er nødt til at lade byggesagen være styrende for, hvornår de forskellige milepæle i genhusningsprocessen ligger, men på den anden side er dette også sårbart i de tilfælde, hvor tidsplanen i byggesagen forskubber sig.



Projekterede altaner
Stadionkvarteret, Glostrup Boligselskab



*Avedøre Stationsby Nord, Avedøre Boligselskab
Foto: KAB arkiv*

Økonomi

En vigtig læring fra de bidragsydende afdelinger har omhandlet vigtigheden i og ikke mindst omfanget af de økonomiske aspekter ved deres genhusningsprojekter. Flere har oplevet, at der enten ikke er blevet budgetteret med genhusning, eller at der er blevet budgetteret for lavt. Nedenstående giver et overblik over, hvad der skal medregnes i et genhusningsbudget, men giver ikke nogle eksakte beløb, da det varierer meget fra sag til sag. Formålet med dette afsnit er at påpege, hvor stor en rolle økonomien spiller samt at synliggøre nogle af de aspekter, der måske nemt glemmes inden genhusningsprocessens start.

Et genhusningsbudget indeholder følgende fire hovedgrupper:

- Estimeret antal genhusninger X estimeret beløb pr. genhusning
- Tomgangsleje
- Projektledelsestimer
- Kommunikationsmateriale

Da et genhusningsbudget er bundet op på estimer, er det vigtigt med løbende budgetopfølgning. Budgetopfølgning bruges til at opveje forholdet mellem budgetoverskridelse på genhusningsdelen i forhold til risikoen for de omkostninger, der er forbundet med forsinkelse af byggeprojektet.

3.1 Hvad koster en genhusning?

I estimering af beløb pr. genhusning indregnes udgifter til:

- Flytteomkostninger* (flyttefirma eller økonomisk kompensation)
- Øvrige flytteomkostninger*, såsom flytning

af telefon, internet, tekniske installationer såfremt dette vurderes som inkluderet i "rimelige og dokumenterede flytteomkostninger, se afsnit 4.8 *Vilkår for fraflytning*

- Godtgørelse for råderetssager, indbo og lignende
- Huslejedifference. Byggesagen betaler forskellen mellem lejen i genhusning- og kontraktboligen
- Opbevaring af indbo hvis dette er relevant
- Udgifter forbundet med 14 dages gratis husleje, hvis dette er relevant*
- Udgifter til istandsættelse ved fraflytning, hvis dette er relevant
 - I fraflyttet bolig ved tidsbestemte kontrakter
 - I genhusningsbolig
- Udgifter til istandsættelse ved indflytning i genhusningsbolig
- Uforudsete udgifter, dog max. 2 % af budgettet

* Vær opmærksom på at nogle af disse udgifter optræder to gange i forbindelse med midlertidig genhusning. Baggrunden for de medtagne poster uddybes i kapitel 4 *Vilkår for genhusning*.

Udskudt byggestart - Langkærparken

Genhusningen var begyndt i god tid, men undervejs blev byggeprojektet forsinket. Det betød, at der var blokke, som stod tomme ret længe, hvor der dels var lejetab og dels kom blokkene til at virke som spøgelsesbyer, der gjorde det utrygt for de beboere, der endnu ikke var genhuset. Der var således både økonomiske og menneskelige konsekvenser ved udskydelse af byggestart.

3.2 Tomgangsleje

Når genhusningen går i gang vil der opstå tomgangsleje, dels for de boliger der reserveres til genhusning og dels for de boliger, der skal renoveres. Der vil således ofte være en dyr, men nødvendig periode med tomgang. Denne periode kan til dels minimeres ved hjælp af god planlægning.

Tomgangsleje i boliger, der reserveres til genhusning

Der kan opstå en periode med tomgang i de boliger der reserveres til genhusning, hvis ikke den beboer, der skal genhuses er klar til at flytte ind i genhusningsboligen med det samme. I disse tilfælde kan fraflytter ikke opkræves husleje for de fulde tre måneder, som en fraflyttende beboer sædvanligvis hæfter for. Dette skyldes, at udlejer ikke forsøger at leje boligen ud, jf. almenlejeloven § 88, stk. 2, hvis den reserveres til genhusning. Fraflytter kan derfor højst opkræves for den periode, det tager at udleje en bolig i den pågældende afdeling, oftest er dette minimum seks uger. Den øvrige tomgangsleje dækkes af byggesagen. Der kan også være tomgangsleje i de tilfælde, hvor der er reserveret for mange boliger til genhusning.

Tomgangsleje i boliger der skal ombygges

I forhold til de boliger der skal renoveres, vil der være en periode fra genhusningens start til byggesagen går i gang, hvor flere og flere boliger står tomme. Dette fører til tomgangsleje, som ligeledes skal medtages i budgettet.

Derudover er der også nogle tilfælde, hvor der i forvejen er tomgangsleje i den afdeling, der skal renoveres og det er derfor en vurderingssag,

hvorvidt tomgangen er en del af byggesagens budget eller af driftsbudgettet.

Udlejning af tomme boliger på tidsbestemte kontrakter

Omkostningerne til tomgangsleje kan reduceres ved at udleje de kontraktboliger, der skal renoveres, på tidsbestemte kontrakter frem til byggestart, såfremt beboerne bliver permanent genhuset. Der har ligeledes været eksempler på, at kontraktboligerne stilles til rådighed for kommunen, som kan bruge dem til eksempelvis midlertidige boliger for flygtninge. Rent økonomisk kan dette sikre afdelingen mod tomgangsleje, også selv om de ikke bliver lejet ud, idet kommunen hæfter for tomgangsperioden.

Hent og tilpas skabelonen

- [Varsling om ophør af tidsbegrænset lejemål](#)

Tomme boliger bruges til at huse flygtninge - Betty Nansens Allé

I forbindelse med reoveringen af boligerne på Betty Nansens Allé er der afsat god tid til genhusningen for at være sikre på, at det er muligt at skaffe lejligheder til alle beboere. Derfor er der en lang periode med tomme boliger i afdelingen. Her har boligorganisationen lavet en aftale med kommunen om, at de kan bruge boligerne til at huse flygtninge. Det giver ro for afdelingen i forhold til at skulle sikre dækning af nogle af udgifterne og samtidigt giver det kommunen mulighed for at dække et akut boligsocialt behov.

Lejes kontraktboligerne ud på tidsbestemte kontrakter kan det være en god idé at lade kontrakterne udløbe en måned før planlagt byggestart, da dette giver boligorganisationen lidt ekstra tid til at iværksætte en eventuel fogedsag, hvis der er tilfælde, hvor beboerne på tidsbestemte kontrakter ikke flytter rettidigt. Er der mistanke om, at en beboer på en tidsbestemt kontrakt ikke har tænkt sig at flytte, kan man ligeledes vælge at advisere fogeden. Det betyder ganske vist færre indtægter, men risikoen for bøder for forsinket byggeopstart opvejer dette.

3.3 Projektledelsestimer

Hvordan udgifterne til en genhusningskonsulent estimeres, afhænger af hvilke opgaver, der er involveret i dennes stillingsbeskrivelse, og hvordan arbejdet er tilrettelagt.

I mange tilfælde er der noget tid imellem byggestart og tilbageflytning, og der vil så ikke være opgaver i den mellemliggende fase. Derfor ses det ofte, at genhusningskonsulenten også varetager andre opgaver, eksempelvis i forbindelse med kommunikation og beboerhåndtering under byggeprojektet. Flere steder vælger man ligeledes at finde en kvalificeret medarbejder i organisationen, som løses fra sine øvrige opgaver i den periode, der genhuses. Det har den fordel, at personen kender organisationens systemer og procedurer i forvejen, og har lettere ved at tilpasse arbejds gange.

Opstilling af et genhusningsbudget er delvist baseret på erfaring, og der findes ikke nogle lette genveje til at gennemskue, hvor meget et genhusningsprojekt koster. Først og fremmest handler det om at erkende, at genhusning er forbundet med betydelige udgifter, der dog samtidigt skal ses i lyset af et byggeprojekts samlede økonomi.

Udregning af projektledelsestimer - KAB

I KAB er der ansat to fuldtidsmedarbejdere til at varetage genhusningen for de KAB-administrerede organisationer. Hver medarbejder sidder altså med flere sager samtidigt. Der er lavet følgende estimat på, hvor lang tid genhusning tager:

- Administration: 15.000 kr.
- Genhusning: 1 måned pr. påbegyndt 10 beboere
- Tilbageflytning: 1 måned pr. påbegyndt 20 beboere

Det vil sige, at et genhusningsprojekt på 55 beboere, hvoraf 40 skal flytte tilbage, vil blive estimeret til 6x1 måned plus 2x1 måned, i alt 8 måneder eller 8/12 årsværk plus 15.000 kr. i opstartsomkostninger.

Fem gode råd

- Husk på at genhusning er forbundet med en del udgifter, som ofte er flere og større end forudset
- Tænk over at udgifterne til genhusning er små i forhold til det samlede byggeprojekt
- Det kan lette processen i det samlede byggeprojekt, hvis boligorganisationen er "rundhåndet" ift. hvilke udgifter, der dækkes af byggesagen ifm. genhusning og flytning
- Opsæt procedurer for budgetovervågning
- Husk på tomgangen

Vilkår

for genhusning

Kapitlet behandler en række af de forskellige vilkår, der gør sig gældende ved genhusning - altså de konkrete og praktiske elementer, der skal tages stilling til og tilrettelægges i en genhusningsproces. I nogle tilfælde er det lovgivningen, der skaber rammerne for vilkår ved genhusning, mens det i andre tilfælde er de politiske beslutninger der sætter rammerne for vilkårene.

Først skitseres det juridiske grundlag for genhusning, der dog også vil blive inddraget løbende i kapitlet. Dernæst tages diskussionen om permanent eller midlertidig genhusning op, og gennem hele kapitlet skelnes mellem disse, da de juridiske betingelser er forskellige for de to scenarier og derfor har de to muligheder forskellige konsekvenser for beboerne. Endelig behandles forhold der er fælles for begge situationer, nemlig vilkår ved fraflytning.

I vejledningen benyttes begrebet kontraktbolig om den oprindelige bolig (hovedsageligt i forbindelse med midlertidig genhusning). I kapitlet her bruges de juridiske begreber "lejer" om en beboer og udlejer om "boligorganisationen".

Kapitlet har til formål at skabe indblik i, hvor beboerne kan genhuses samt de forskellige vilkår for henholdsvis permanent og midlertidig genhusning. Kapitlet beskriver hovedsageligt vilkår for midlertidig genhusning, da disse situationer er mere komplicerede. Ved permanent genhusning ophører sagen efter flytning, og den situation minder i højere grad om en almindelig flyttesag.

Lovgivning

- Almenboligloven
- Kapitel 14 i almenlejeloven
- Udlejningsbekendtgørelsen
- Byfornyelsesloven
- Boligstøtteloven

4.1 Juridisk grundlag

Reglerne om genhusning for almene boliger ved nedrivning og ombygning findes i §§ 86 og 86 a i [Lov om leje af almene boliger](#) (almenlejeloven). Reglerne om midlertidig genhusning blev indført ved Lov nr. 273 af 19. marts 2013. Indtil da indeholdt loven kun regler om permanent genhusning. Da reglerne er forholdsvis nye, er der endnu ikke skabt retspraksis på området. Nedenstående er derfor primært baseret på KAB's og de øvrige bidragende selskabers juridiske fortolkninger af de spørgsmål, som ikke direkte er reguleret i loven. Almenlejeloven indeholder ikke detaljerede regler omkring genhusning på samme måde, som der eksempelvis findes i Lov om byfornyelse og udvikling af byer (byfornyelsesloven). Derfor har flere af de bidragende boligorganisationer skelet til denne, når der skulle opstilles vilkår for genhusningen. I anvendelsen af vejledningen anbefales det, at de vilkår, der opstilles, bliver diskuteret med boligorganisationens egne jurister.

Reglerne om genhusning gælder, når en beboer kan opsiges som følge af nedrivning/ombygning

af ejendommen, jf. almenlejeloven § 85, stk. 1, nr. 1. I de tilfælde hvor boligorganisationen ikke er berettiget til at opsige lejeaftalen efter § 85, stk. 1, nr. 1, men hvor det stadig er nødvendigt, at boligen fraflyttes, kan boligselskabet også tilbyde lejeren midlertidig genhusning, jf. almenlejeloven § 86 a, stk. 2.

Ifølge almenlejeloven § 86, stk. 1, kan boligorganisationen og beboeren aftale, om en genhusning skal være midlertidig eller permanent, og er man uenige er det boligorganisationen, der træffer den endelige beslutning. I de tilfælde, hvor genhusningen varer længere end 12 måneder, har beboeren ret til permanent genhusning.

I de tilfælde hvor en genhusning trækker ud, og ender med at vare længere end 12 måneder, selv om den ikke var planlagt til at vare så længe, har beboeren ret til 1) enten at få anvist den midlertidige genhusningsbolig som permanent genhusningsbolig, 2) at få anvist en anden permanent genhusningsbolig 3) eller at fortsætte den midlertidige genhusning, jf. § 86, stk. 3.

Der er to genhusningsscenarier:

- 1) Beboeren får anvist permanent genhusning og boligen opsiges
- 2) Beboeren får anvist midlertidig genhusning og boligen opsiges ikke

De to scenarier og vilkårene for dem uddybes i resten af kapitlet. Først behandles en juridisk problematik omkring ventelister efterfulgt af det der optager beboerne: "Hvor kan beboerne blive genhuset".

4.2 Venteliste og anciennitet

Må man springe ventelisterne over, når der skal genhuses?

Boligorganisationen har pligt til at sørge for genhusning. Denne pligt indebærer, at boligorganisationen er berettiget til at anvende ledige familiebolig til genhusning i stedet for at udleje en ledig bolig efter ventelisten.



Nyrenoverede køkkener
Grønlandsgård, Frederiksberg Forenede Boligselskaber

Anciennitet på oprykningventelisten

Iflg. [udlejningsbekendtgørelsen](#) § 9, stk. 2 beholder en beboer, der genhuses udenfor organisationen, sin anciennitet på oprykningventelisten, såfremt denne fortsætter med at betale opnoteringsgebyr.

Lejere, som genhuses inden for boligorganisationen, bevarer deres anciennitet på oprykningventelisten forudsat, at der fortsat betales opnoteringsgebyr.

4.3 Hvor kan beboerne blive genhuset?

Det juridiske grundlag for, hvor beboerne kan blive genhuset ved henholdsvis permanent og midlertidig genhusning, er forskelligt. Der stilles

større krav til den permanente genhusningsbolig. Der er dog nogle praktiske overvejelser, de to scenarier har til fælles såsom; Er der nok ledige boliger i afdelingen/selskabet? Har beboerne særlige behov, der gør at opgaven ikke kan løftes internt?

Udvælgelse af genhusningsafdeling

Når man reserverer boliger til brug for genhusning, kan det være svært at vurdere, hvor mange boliger man skal bruge og hvor hurtigt. Selv om man starter med at lave behovsafdækning og statistikker over fraflytning, vil der først lidt hen ad vejen i forløbet komme en føling med hvor beboerne vil hen, og hvor mange opsigelser, der egentligt kommer. Derfor skal man være opmærksom på, at den løsning der vælges er fleksibel nok til at kunne justeres undervejs.



*Færdige boliger
Lyngbyen, Fællesbo*

Særlige behov - Betty Nansens Allé

Betty Nansens Allé er en afdeling for personer med særlige behov herunder fysiske handicap, og derfor stilles særlige krav til genhusningsboligerne. Det er kommunen, der har råderet over denne type boliger, og der er et tæt samarbejde med kommunen for at sikre, at genhusningsboligerne matcher beboernes behov.

Genhusning i selskabet - Grønlandsgård

I Grønlandsgård havde beboerne valget mellem permanent og midlertidig genhusning. Da ombygningen gjaldt hele afdelingen på én gang, var det ikke muligt at finde genhusningsboliger i samme afdeling. Her blev alle beboere genhuset i andre afdelinger i selskabet, og beboerne kunne således vælge mellem en række forskelligartede afdelinger. Dette gjaldt både for midlertidig og permanent genhusning.

1-1 genhusning - Farum Midtpunkt

I Farum Midtpunkt stod man i den "heldige" situation, at der var udlejningsvanskeligheder i afdelingen. Det betød, at der var en del tomme boliger i afdelingen, der kunne bruges som genhusningsboliger. Da renoveringen skete blokvis kunne man således skifte mellem hvilke boliger, der blev brugt som genhusningsboliger. Beboerne kunne blive genhuset i boliger der var magen til kontraktboligen, hvilket gjorde det enklere at opfylde kravet om en "pas-sende" bolig.

I nogle tilfælde – hovedsageligt i store afdelinger – kan man genhuse internt i samme afdeling, enten fordi det ikke er hele afdelingen, der skal renoveres eller fordi man renoverer blokvis. I mange tilfælde er det nødvendigt at lede efter genhusningsboliger udenfor afdelingen eller endda udenfor selskabet. Der kan være flere forhold, der spiller ind i udvælgelsen af afdelinger, der genhuses til. Dels afhænger det af fraflytningsprocenten i de pågældende afdelinger, dels af deres attraktionsniveau og dels af beboersammensætningen – både i genhusningsafdelingen og i den afdeling, der skal renoveres. Det kan være en god idé at sikre den politiske opbakning til valg af genhusningsafdelinger.

I boksene til venstre kan du læse eksempler på, hvordan dette er blevet løst forskellige steder.

Midlertidig genhusning - alternative løsninger

I forbindelse med midlertidig genhusning stiller lovgivningen en række muligheder til rådighed såsom genhusning i pavilloner, hotel, eget sommerhus eller lignende. Det er en løsningsmodel, som primært bruges i forbindelse med kortvarig genhusning. Der er fordele og ulemper ved modellen.

Fordelene er blandt andet:

- Det er let at håndtere
- Der skal ikke skaffes genhusningsboliger
- Beboerne bliver i deres nærområde (hensigtsmæssigt i forhold til arbejde, skole, børnehaven mm.)
- Der skal ikke tages stilling til om genhusningsboligen skal istandsættes inden/efter genhusningen

Ulemperne er blandt andet:

- Det er en dyr løsning
- Den er primært anvendelig, hvis beboerne i forvejen bor i en mindre bolig og maksimalt er 2 beboere i hustanden
- Der skal ansøges om opstilling af pavilloner. Hvis kommunen vælger at godkende ansøgningen, kan de vælge kun at godkende et begrænset antal
- Det er svært at udregne huslejereduktionen, da der ikke er noget entydigt svar på hvad "huslejen" er. (Læs mere om huslejereduktion i afsnit 4.6 *Midlertidig genhusning*)
- Opstiller man pavilloner kendes de fulde omkostninger for pavillonerne først ved projektets udløb

Udfordringen med udregning af huslejereduktion gælder også, hvis beboeren finder sin egen løsning eksempelvis ved at flytte i sommerhus. I så fald er beboeren ikke berettiget til fuld huslejereduktion, men det kan være svært at estimere beboerens omkostninger i sommerhuset.

Genhusning i pavilloner - Sjælør Boulevard

I Sjælør Boulevard skal i alt 48 lejemål i endegavlene renoveres på en måde, der gør lejemålene ubeboelige i 6-8 uger. Renoveringen sker opgangsvis, og der er således 6 eller 14 lejemål ad gangen, som er ubeboelige. Der opstilles beboelsespavilloner, hvor beboerne genhuses på skift efterhånden, som turen kommer til deres lejemål. Under genhusning medbringer beboerne det mest nødvendige inventar til pavillonen, mens resten bliver i lejligheden - afækket og bag støvæg.



Gennemgribende renovering
Lyngbyen, Fællesbo

Efter hvilke principper tildeles genhusningsboliger?

Hvis beboerne genhuses i samme afdeling, skal genhusning ske efter anciennitet, jf. almenlejeloven § 86, stk. 2. Der findes ikke tilsvarende juridiske retningslinjer for, i hvilken rækkefølge genhusningsboliger tildeles i øvrige tilfælde, og det er gjort forskelligt i forskellige sager. Der er mange faktorer, der kan eller skal inddrages; det juridiske grundlag (at boligen er "passende"), beboerens ønsker, beboerens anciennitet i afdelingen samt hensynet til beboersammensætningen i genhusningsafdelingen. Derudover kan der være andre hensyn at tage, såsom om beboeren har husdyr, særlige behov (eksempelvis kørestolsadgang) mv.

Beboeren kan have ønsker til etage, afdeling mv. Disse ønsker afklares i spørgeskemaer og personlige samtaler med beboerne - se afsnit 6.3 *Individuel kommunikation*. Har flere beboere enslydende ønsker, kan man vælge at gå frem efter beboernes anciennitet i afdelingen, så man overfører tankegangen fra de interne ventelister på genhusningen.

Derudover kan der være et hensyn til den eksisterende beboersammensætning i en genhusnings-

Alternativ til genhusning - Langkærparken

I Langkærparken har de udover genhusning haft succes med, at beboerne blev boende, imens boligerne blev renoveret. Her blev nogle af boligerne ombygget uden beboerne blev genhuset, og der blev etableret storkøkken i kældrene. Når beboerne alligevel har accepteret at bo i et byggerod med bad og toilet i gården og intet køkken, skyldes det en høj grad af beboerinddragelse samt en tryghedsskabende indsats fra byggeprojektet.



Sjælør Boulevard, Boligselskabet AKB, København
Fotograf: Annette Sadolin

afdeling. Dette er hovedsageligt relevant ved permanente genhusninger, men kan også være relevant i forhold til de beboere, der allerede bor i genhusningsafdelingerne. Det er derfor vigtigt også at tænke dem ind i processen, da de også bliver påvirket og kan føle sig overhørt. Det kan være uholdbart for sammenhængskraften i en afdeling, hvis den bliver brugt til for mange midlertidige genhusninger, da de genhusede beboere ikke har beboerdemokratisk tilknytning til afdelingen, se afsnit 4.6 *Midlertidig genhusning*.

Hvor mange tilbud om genhusning er man forpligtiget til at give beboerne?

Da almenlejeloven ikke rummer bestemmelser om dette, har man flere steder anvendt princip-

perne fra byfornyelsesloven § 62, stk. 3 til at udstikke retningslinjer om antal tilbud. Efter denne bestemmelse har en beboer ret til to tilbud i forbindelse med permanent genhusning. Der findes ikke tilsvarende regler i forbindelse med midlertidig genhusning.

Det er en god idé at gøre budskabet om to tilbud klart for beboerne. Dels giver det nogle beboere en tryghed at vide, at de får mere end ét tilbud mens det samtidigt sender et budskab om, at beboerne ikke har mulighed for at vente på drømmeboligen. I praksis vil der dog ofte være tilfælde, hvor beboere får flere tilbud. Her skal man være varsom med, hvordan dette håndteres, så man ikke risikerer at forskelbehandle beboerne. Dette kan både være i strid med loven og skabe splid blandt beboerne.

4.4 Skal vi vælge midlertidig eller permanent genhusning?

Udgangspunktet for valget mellem permanent og midlertidig genhusning er en aftale mellem beboer og boligorganisation. Hvis parterne ikke kan blive enige, kan boligorganisationen træffe den endelige beslutning. I sager hvor ombygningen varer under 12 måneder, kan boligorganisationen beslutte enten at anvise beboeren til en midlertidig eller permanent genhusning. I sager hvor ombygningen varer mere end 12 måneder

Midlertidig genhusning - Melfarparken

I Melfarparken blev der brugt mange ressourcer på beboerinddragelse, og beboerne havde stor indflydelse på de færdige lejemål. Dette var med til at skabe et stærkere naboskab i afdelingen.

eller hvor genhusning er planlagt til at vare under 12 måneder, men trækker ud, og ender med at vare længere end 12 måneder, har boligorganisationen pligt til at tilbyde beboerne permanent genhusning. Valgmuligheden mellem permanent eller midlertidig genhusning er således ikke som udgangspunkt en ret for beboerne, men kan være med til at få genhusningsprocessen til at glide bedre, da det giver beboerne en større frihed. Der er en række forskellige faktorer, der spiller ind, når boligorganisationen skal beslutte, om der også skal tilbydes permanent genhusning:

- Har beboerne råd til at vende tilbage til de ombyggede lejemål?
- Har beboeren nye behov, der gør, at permanent genhusning kan være en god mulighed for dem. Dette kan være skilsmisse, dødsfald, familieforøgelse eller børn der flytter hjemmefra
- Hvis nogle lejemål forsvinder eksempelvis ved lejlighedssammenlægning, og beboerne i disse lejemål opsiges, kan det give mening

Permanent og midlertidig genhusning - Grønlandsgård

Grønlandsgård gennemgik i 2014/2015 en gennemgribende renovering på 15 måneder, hvor de blandt andet fik etableret badeværelser. Her valgte man af flere årsager at tilbyde beboerne at vælge mellem permanent og midlertidig genhusning. For det første fordi tilbuddet om permanent genhusning er et lovkrav, for det andet fordi afdelingen gik fra 50 til 40 boliger, og nogle lejemål blev både større og dyrere. Samtidigt ønskede man at give beboerne fordelene af de nyrenoverede lejemål, og man valgte at give beboerne mulighed for at vende tilbage til afdelingen.

at tilbyde permanent genhusning til de øvrige beboere også. Dette giver ens vilkår for alle, og desuden kan det skabe mulighed for, at de beboere, hvis lejemål nedlægges men som ønsker at blive boende i afdelingen, kan overtage andre lejemål i afdelingen, hvis der er andre der ønsker at flytte

- Er det et ønske/del af en eventuel helhedsplan at ændre beboersammensætningen?

I boksene kan du læse eksempler på de overvejelser, der er gjort forskellige steder omkring valg mellem midlertidig og permanent genhusning. I det følgende behandles de forskellige vilkår for henholdsvis permanent og midlertidig genhusning.

Permanent genhusning - Sjælør Boulevard

I afdelingen Sjælør Boulevard bestod en del af helhedsplanen i at sammenlægge etværelseslejligheder til toværelseslejligheder. Huslejen steg betydeligt, og ingen af beboerne havde råd til at blive boende, hvorfor alle blev permanent genhuset.

Permanent genhusning eller blive boende - Avedøre Stationsby Nord

I Avedøre Stationsby Nord havde de en større helhedsplan med 1.019 lejemål, hvoraf en mindre del af helhedsplanen var sammenlægning af 15 hybler med 15 familieboliger. Hyblerne blev nedlagte, og alle beboerne her blev permanent genhuset. I familieboligerne fik beboerne tilbud om at blive permanent genhuset eller blive boende i den større og dyrere lejlighed.



Avedøre Stationsby Nord, Avedøre Boligselskab
Foto: KAB arkivfoto

/// *Vi fik at vide, at vi kunne få det, som vi vil ville have det, men sådan var det ikke. Vi fik to tilbud og de kan jo heller ikke støve lejligheder op, der ikke er der.*

- Beboer

4.5 Permanent genhusning

Ved permanent genhusning bliver beboeren beboer i den nye afdeling på samme vilkår som ved enhver anden flytning. Udover særlige forhold omkring opnotering på den interne venteliste (se afsnit 4.2 *Venteliste og anciennitet*) er det som udgangspunkt kun selve anvisningen af boligen samt dækning af flytteomkostningerne, der er noget særligt sammenlignet med andre flytninger.

Ved permanent genhusning skal kontraktboligen opsiges med minimum tre måneders varsel i henhold til almenlejelovens § 88 med oplysning om beboerens mulighed for at gøre indsigelse jf. almenlejelovens § 89, og beboeren skal tilbydes en anden bolig. Vær opmærksom på, at nogle beboere har længere opsigelsesvarsel end tre måneder, især beboere med kontrakter af ældre dato.

Den permanente genhusningsbolig skal være: "... af passende størrelse, beliggenhed og kvalitet og med passende udstyr" (almenlejelovens § 86, stk. 2). Boligen har ifølge bestemmelsen en passende størrelse, når den *enten* har et værelse mere end antallet af husstandsmedlemmer *eller* samme antal værelser som den tidligere bolig.

En enlig, der bor i en bolig med flere værelser, har eksempelvis ret til en genhusningsbolig med to værelser, men på den anden side ikke krav på mere, selvom kontraktboligen havde flere værelser. Kommer den enlige fra en 1-værelses lejlighed, har beboeren kun ret til en genhusningsbolig med et værelse.

Hent og tilpas skabelonen

- [Aftale om genhusning i mindre bolig](#)

Der findes ikke svar i lovgivningen på, hvordan udfordringer, som følge af at husstanden eksempelvis ønsker en mindre eller større genhusningsbolig end reglerne giver ret til, løses. Derfor må de løses pragmatisk i samarbejde med husstanden i de konkrete situationer. I faktaboksen kan du læse om et eksempel på en procedure for, hvordan det kan løses, så lovgivningen overholdes.

Genhusning i noget mindre - KAB

I KAB løses udfordringen med beboere, der ønsker at blive genhuset i noget mindre ved at sende genhusningstilbud til beboerne, som proceduren foreskriver. Beboeren afslår de to tilbud, og får efterfølgende tilbudt en mindre bolig, som beboeren takker ja til. Sammen med accepten af den mindre genhusningsbolig skriver beboeren under på, at boligorganisationen har opfyldt sin genhusningsforpligtelse gennem de to tilbud.

Genhusningsboligen kan ligge i en anden kommune, hvis beboeren er indforstået med dette. Hvis boligorganisationen har vanskeligt ved at skaffe genhusningsboliger, f.eks. fordi den kun har én boligafdeling i kommunen, kan boligorganisationen og kommunen aftale, at kommunen overtager genhusningsforpligtelsen.

I det omfang, der er tale om, at genhusningsboligerne skal være familieboliger, er der også mulighed for, at boligorganisationen kan indgå aftale med en anden boligorganisation om, at denne anden boligorganisation sørger for genhusningen, jf. [almenboliglovens](#) § 51, stk. 7.

Derudover skal man være opmærksom på, at hvis en beboer er anvist efter almenboliglovens

§ 59, stk. 1 og stk. 2, bortfalder kommunens kontraktmæssige forpligtelser overfor boligorganisationen ved opsigelse. Det betyder, at hvis beboeren genhuses permanent, har kommunen ikke forpligtelsen i genhusningsboligen, da denne forpligtelse følger lejemålet. Det anbefales derfor at tage en dialog med kommunen om en løsning på denne udfordring, og flere steder har boligorganisationerne grundet et tæt kommunalt samarbejde haft held med at lade forpligtelsen følge med til den nye bolig.

§ 59 anvisninger - Kuben

I Kuben har de succes med at få kommunen til at lade § 59-anvisninger følge med både i permanente og midlertidige genhusninger. Derved bibeholder kommunen forpligtelsen for istandsættelse af lejlighed ved fraflytning.

Indskud ved permanent genhusning

Ved permanent genhusning skal der betales indskud i det nye lejemål. Mange steder har boligorganisationerne overflyttet beboerens indskud til det nye lejemål, og beboeren har således ikke skulle skaffe penge til indskuddet. Dette er dog ikke ligetil. Hvis beboeren genhuses i andre selskaber kræver det en aftale mellem boligorganisationerne omkring overførsel af indskud. Og har beboeren indskudslån eller udlæg i indskuddet er overførsel af indskud heller ikke helt ligetil. Ydermere skal man huske på, at alle procedurer, der har relevans for beboerens privatøkonomi, skal aftales med beboeren.

Indskudslån - permanent genhusning

Har beboeren optaget indskudslån til sit lejemål, kan beboeren som udgangspunkt ikke få et nyt

lån fra kommunen, hvis ikke det er tilbagebetalt. Det er muligt at opsætte et samarbejde med kommunen omkring proceduren, således at beboeren får et nyt indskudslån, og kommunen garanteres tilbagebetaling af det første lån, når lejemålet er synet.

Vær opmærksom på, at kommunen kun har pligt til at yde indskudslån til boliger, der er taget i brug første gang den 1. april 1964 eller senere jf. [boligstøtteleven](#) § 54, stk. 1. Kommunen kan dog frivilligt vælge at yde lån til lejemål i boliger, der er ældre, eller hvis en bolig skal saneres eller ombygges i henhold til byfornyelsesloven, jf. [boligstøtteleven](#) § 59, stk. 1 og § 54, stk. 1. Lånet ydes af den kommune, som boligen ligger i, jf. § 59 stk. 5.

Derudover anbefales det at udføre et servicetjek/gennemgang af lejemålet, før procedurer med overførsel af indskud igangsættes, således at boligorganisationen sikrer sig, at lejemålet ikke er misligholdt. Her skal man være opmærksom på at overholde varslingsreglerne, som anført i almenlejeloven §§ 32 – 34.

Udlæg

Hvis en beboer har udlæg i sit indskud, har en kreditor ret til at kræve udlægget udbetalt ved lejemålets ophør og tilbagebetaling af indskud. Derfor er det ikke muligt at overføre indskuddet til et nyt lejemål. Et udlæg er knyttet op til et specifikt lejemål og ikke en beboer. Fællesbo og Kuben har dog haft succes med at opsætte aftaler med kreditorer om at overføre udlægget til det nye lejemål. Dette er muligt, fordi kreditor i disse sager ikke har haft andre muligheder for at opretholde udlægget. Der skal opsættes en aftale i samarbejde med beboeren og kreditor i hver enkelt sag.

4.6 Midlertidig genhusning

Ved midlertidig genhusning forbliver lejerer af den oprindelige kontraktbolig, og fortsætter med at betale lejen for denne. Beboeren bliver altså ikke lejer af den midlertidige erstatningsbolig, og indgår således ikke en lejeaftale vedrørende erstatningsboligen, jf. almenlejelovens § 86A, stk. 1.

I forbindelse med midlertidig genhusning stilles der ikke samme krav til størrelse og kvalitet, som ved permanent genhusning. Genhusningsboligen skal være "passende", hvilket inkluderer genhusning i pavilloner og lignende. En passende bolig betyder iflg. bemærkninger til lovforslaget, at udlejerne skal finde boliger, der er rimelige i forhold til størrelsen af den konkrete husstand, varigheden af ombygningsperioden mv. Genhusningsboligen skal som udgangspunkt ligge i kommunen. Boligen kan dog være beliggende uden for kommunen, hvis beboeren er indforstået med dette.

De overvejelser der spiller ind i forbindelse med, hvor beboerne kan blive midlertidigt genhuset, vil udover, hvad man som boligorganisation har til rådighed, ofte handle om, hvor lang tid beboerne skal være genhuset. Der er stor forskel på, hvad man kan være bekendt at byde beboerne, hvis de er genhuset i mange måneder sammenlignet med, hvad man kan byde beboerne, hvis de er genhuset i en kortere periode.

Kontrakt i midlertidige genhusningssager

Der er to problemstillinger relateret til kontraktforhold; den ene handler om brugsaftale i den midlertidige genhusningsbolig, og den anden

handler om, hvorvidt beboeren skal have en ny kontrakt i den ombyggede kontraktbolig.

Ny kontrakt i ombygget kontraktbolig?

Hvis der i forbindelse med ombygning af et lejemål sker ændringer i boligen, skal den eksisterende lejeaftale opdateres. Det kan ske i et tillæg til lejekontrakten. Ved væsentlige ændringer som eksempelvis nyt kvadratmetermål kan det være hensigtsmæssigt at udarbejde en helt ny lejekontrakt, hvor der i kontraktens særlige vilkår anføres, at der er tale om videreførelse af den eksisterende lejekontrakt med angivne ændringer som følge af ombygningen. En ny kontrakt forudsætter, at parterne er enige om indholdet. Derudover anbefales det at rådføre sig med en jurist.

Aftale om brug af den midlertidige genhusningsbolig

Da beboeren ikke bliver lejer af genhusningsboligen, får beboeren ikke en kontrakt i boligen. Der laves i stedet en "Aftale om midlertidig brug af lokaler". En sådan aftale kan både bruges indenfor samme organisation og på tværs af organisationer. Da beboeren ikke er forpligtet på samme måde, som ved et regulært lejemål, skal man være opmærksom på, hvilke vilkår der skrives ind i aftalen, således at man sikrer, at det midlertidige lejemål afleveres i rimelig stand, ikke mindst hvis der er indgået aftaler om genhusning i andre afdelinger eller selskaber. Samtidig skal det holdes på et niveau, hvor beboerens udgifter ikke bliver urimeligt høje i forhold til, at beboeren skal flytte efter kort tid.

Hent og tilpas skabelonen

- [Aftale om midlertidig brug af lokaler](#)



Betty Nansens Allé, Frederiksberg Forenede Boligselskaber
Foto: KAB arkiv

Rettigheder og betingelser i den midlertidige genhusningsbolig

Husleje ved midlertidig genhusning

Da lejerer ikke er lejer af den midlertidige genhusningsbolig, er det boligorganisationen, der betaler huslejen for denne. Er lejen i den midlertidige genhusningsbolig lavere end lejen i kontraktboligen, skal boligorganisationen betale forskellen til lejerer, jf. almenlejelovens § 86 a, stk. 1. I praksis afholdes de udgifter, der er forbundet med midlertidig genhusning, over bygningsregnskabet, se også kapitel 3 *Økonomi*.

Beboeren kan med andre ord maksimalt få en huslejeudgift, svarende til udgiften i kontraktboligen. Beboeren betaler dog forbrug af varme mv., i den midlertidige genhusningsbolig. Hvis beboeren selv sørger for genhusning, eksempelvis i sommerhus eller lignende, er beboeren berettiget til at få dækket rimelige og dokumenterede udgifter dertil, f.eks. udgifterne til flytningerne og opmagasinering.

Leje/fremleje forhold i genhusningsboligen

Da den lejer, som genhuses, ikke får lejerstatus i genhusningsboligen, har lejerer ikke ret til bytte/fremleje eller lignende. Hvis der på genhusningstidspunktet var givet tilladelse til fremleje af hele eller dele af kontraktboligen, kan boligselskabet vælge at acceptere, at fremleje forholdet følger med over i genhusningsboligen for at undgå, at lejerer kommer i klemme i forhold til fremlejertageren. Boligorganisationen har ikke en juridisk forpligtelse overfor fremlejertager, men idet fremleje forholdet er godkendt af boligorganisationen giver det mening at lade fremleje forholdet følge med over i genhusningsboligen.

Beboer- og beboerdemokratiske rettigheder i genhusningsboligen

Når beboeren ikke er lejer i genhusningsboligen betyder dette også, at beboeren ikke har ret til at deltage i beboerdemokratiet i genhusningsafdelingen. Beboeren optjener ikke anciennitet i genhusningsafdelingen/-organisationen.

Udfordringer ved midlertidig genhusning

Ved midlertidigt genhusning har beboeren et kontraktligt forhold til én adresse, kontraktboligen, som også er folkeregisteradressen, men samtidig vil have bopæl på en anden adresse, genhusningsadressen. Dette kan give nogle praktiske udfordringer for beboeren, som uddybes nedenfor.

Midlertidig adresseændring

Beboeren skal ikke flytte folkeregisteradresse. I stedet meldes midlertidig adresseændring hos PostDanmark. En midlertidig flytning kan vare maksimalt et halvt år, og beboeren skal derfor huske at forny den midlertidige adresseændring hvert halve år.

Boligstøtte

Da boligstøtten følger folkeregisteradressen, kan der opstå nogle udfordringer med denne. Hvis genhusningsboligen er billigere end kontraktboligen, og beboeren derved får huslejereduktion, betyder det, at beboeren vil få en højere boligstøtte, end han/hun er berettiget til, fordi boligstøtten som udgangspunkt følger folkeregisteradressen.

Find inspiration i eksemplet

- [Notat vedrørende boligstøtte under genhusning, KAB](#)



Ombyggede boliger i Arkaderne, Tingbjerg, SAB
Fotograf: Karen Zwinge

Derfor er det vigtigt, at beboeren sender sin "Aftale om midlertidig brug af lokaler" til Udbetaling Danmark.

Forsikring

En indboforsikring dækker på den adresse, hvor man har sin folkeregisteradresse. Det vil sige, at hvis beboeren er midlertidigt genhuset og har sin folkeregisteradresse på kontraktboligen, er beboeren ikke dækket i genhusningsboligen. Eventuel opmagasinering af indbo er således heller ikke dækket af indboforsikringen. Beboeren skal derfor huske at kontakte sit forsikringssselskab for at informere om sin midlertidige adresse. "Aftale om midlertidig brug af lokaler" kan sendes til forsikringssselskabet som dokumentation.

I tilfælde hvor beboerne ikke genhuses anbefales det at undersøge mulighederne for, at medforsikre beboernes indbo evt. via en all risk forsikring for byggesagen. Dette er dog også en dyr løsning, som skal afvejes. Det anbefales at spørge selskabets forsikringsrådgiver til råds.

Istandsættelse af midlertidig genhusningsbolig

I bemærkningerne til lovforslaget står der, at udgifter til fraflytning af genhusningsboligen afholdes af boligorganisationen, med mindre der er tale om misligholdelse. De krav, der stilles til den midlertidige genhusningsboligs stand, når den genhusede beboer flytter derfra, afhænger blandt andet af, om der er A- eller B-ordning i genhusningsafdelingen/-boligen.

Er der A-ordning i genhusningsafdelingen skal beboeren normalt betale for normalistsandsættelse af boligen, jf. almenlejeloven § 26. Udgiften til normalistsandsættelse overtages gradvist af

// Det er en god idé at gøre det klart for beboerne, hvad de kan og ikke kan få Beboer

boligorganisation, men da en beboer, der genhuses, ikke bor i lejemålet i ret lang tid, kan det virke uretfærdigt at opkræve beboeren de fulde udgifter til normalstandsættelse, ikke mindst fordi der ikke er tale om et lejeforhold. Derfor vælger nogle boligorganisationer, at boligen ikke normalstandsættes forud for genhusning. Det afhænger af hvor længe beboeren skal være genhuset, og hvad der vurderes rimeligt i den enkelte sag.

Ved B-ordning overtages lejemålet som beset, og derfor vil det ikke kræves, at lejemålet bliver sat i stand ved fraflytning udover udbedring af misligholdelse. I flere boligorganisationer har man lavet forskellige ordninger, der sørger for, at de genhusede beboere har mulighed for at sætte genhusningslejligheden delvist i stand ved indflytning, såfremt beboeren skulle være genhuset i en længere periode. Nogle steder har boligorganisationen givet den genhusede beboer begrænset adgang til boligens vedligeholdelseskonto. Nogle steder har man også begrænset brugen af eksempelvis farver, således at lejemålet er let at male for den lejer, der flytter ind efter den genhusede beboer.

4.7 Vilkår for fraflytning

Dette afsnittet behandler de vilkår og betingelser, der opstilles, når beboeren skal flytte. Vilkaarne gælder ved permanent og midlertidig genhusning. Ved midlertidig genhusning er der tale om to flytninger, mens der ved permanent genhusning som regel kun er tale om en enkelt flytning. I nogle sager har man dog været ude for ikke at kunne nå at genhuse alle beboere inden byggestart, og de skulle derfor først genhuses midlertidigt, indtil man fandt en passende permanent genhusningsbolig.

Afsnittet behandler fortolkning af lovgivningens begreb "rimelige og dokumenterede flytteomkostninger" og andre flytteforhold såsom hæftelse, istandsættelse, flytteudgifter, installation, råderet, samt hvem der har ansvar for hvad. Som hovedregel vil lempelige vilkår ved fraflytning være medvirkende til at skabe en glidende beboerproces, men det er også nødvendigt med en afvejning, for at holde udgifterne nede.

Hæftelse

Ved reovering og genhusning sker der ofte det, at nogle beboere vælger at flytte helt væk fra afdelingen eller organisationen. Ved almindelig fraflytning har beboeren minimum tre måneders opsigelse, og flytter beboeren før de tre måneder er gået, skal boligorganisationen bestræbe sig på at udleje boligen jf. almenboliglovens § 88. Sådan er det ikke helt i et byggeprojekt

I et byggeprojekt har man ofte fastlagt en skæringsdato, hvorefter man ikke længere forsøger at leje boligerne ud, og genhusningsbetingelserne træder i kraft (se i øvrigt afsnit 2.6 *Tidsplan for genhusning*). Fra denne dato hæfter beboeren ikke længere for lejemålet udover fraflytningstidspunktet. Der kan være stor forskel på, hvor tidligt i forløbet, at en sådan dato fastlægges. Der kan tages udgangspunkt i forskellige milepæle i byggeprocessen; fx fra vedtagelse på beboermøde, Skema A-godkendelse eller fra milepælsbeboermøder. Datoen skal meldes tydeligt ud til beboerne, så de ved, hvornår genhusningsvilkårene træder i kraft.

14 dages overlap

Udover en kort hæftelsesperiode, har flere boligorganisationer valgt at lade beboerne have adgang til både kontraktboligen og genhusningsbo-

ligen i 14 dage. Dette kan gøre flytningen lettere for beboeren at overskue, men giver samtidig ekstra udgifter til projektet.

Istandsættelse af kontraktbolig ved genhusning

Uagtet om afdelingen har A- eller B-ordning, giver det ikke mening at sætte en bolig i stand i forbindelse med lejerens fraflytning, når der er tale om en bolig, som umiddelbart efter skal totalrenoveres. Der er dog store forskelle på, hvor meget lejemålene sættes i stand i forbindelse med renoveringen. Derfor kan der ikke gives noget endegyldigt svar på, hvorvidt eller hvor meget beboeren hæfter for ved fraflytning. I nogle tilfælde rives alt ud af lejemålet, og derfor hæfter beboeren ikke engang for misligholdelse, hvorimod andre steder skal der måske kun laves nye gulve eller nye badeværelser, hvorfor beboeren hæfter for de øvrige dele.

Ved permanent genhusning vælger nogle boligorganisationer at udleje boligerne i en tidsbestemt periode frem til byggestart. Dette kan også have indflydelse på, hvor meget beboeren hæfter for.

Hvis lejemålet skal være beboeligt for andre, om end i en kort periode, kan det være nødvendigt at udbedre misligholdelse, også selv om lejemålet skal totalrenoveres.

Vær opmærksom på, at hvis beboeren har fået anvist sin lejlighed via almenboliglovens § 59, hæfter kommunen for istandsættelsesudgifterne ved fraflytning.

Hvis der ikke foretages istandsættelsesarbejder i forbindelse med fraflytningen, kan der naturligvis ikke opkræves for dette hverken hos den fraflyt-

tede lejer eller kommunen.

Rimelige og dokumenterede flytteudgifter

Ifølge almenlejelovens § 86, stk. 2 og 86 a, stk. 1 har boligorganisationen pligt til at dække beboerens "rimelige og dokumenterede" flytteudgifter, uden at dette begreb uddybes nærmere. Begrebet er således et flydende begreb, og det er delvist op til boligorganisationen at beslutte, hvor bred en definition der vælges. Det er en balancegang og vurdering i hvert genhusningsprojekt, som afhænger af projektets økonomi og beboersammensætning samt den politiske proces.

Boligorganisationen har pligt til at dække visse udgifter. Dette gælder:

- Udgifter til flytning (to gange ved midlertidig genhusning)

Ved midlertidig genhusning gælder det desuden:

- Beboerindskud/depositum i genhusningsbolig, lejen i genhusningsbolig (da man betaler husleje i kontraktboligen)
- Difference mellem lejen i kontraktboligen og genhusningsboligen
- Udgifter til istandsættelse ved fraflytning af genhusningsbolig - misligholdelse undtaget

Udgifter skal altid kunne dokumenteres.

Der er desuden en række udgifter, som er relaterede til flytning, og hvor det kan diskuteres om disse er inkluderet i begrebet "flytteudgifter". Nedenfor beskrives de udgifter som de bidragsydende projekter har haft med i overvejelserne omkring "rimelige og dokumenterede flytteudgifter", både de obligatoriske og de mere udefinerbare.



*Projekterede facader
Stadionkvarteret, Glostrup Boligselskab*

Det kan være hensigtsmæssigt at lade flyttesagen være rundhåndet i dækningen af beboernes udgifter, da det kan bidrage til en mere glidende proces. Det kan spare tid og ressourcer, da utilfredshed blandt beboerne ofte er ressourcekrævende og opslidende for alle parter. Samtidigt er det vigtigt at være tydelige omkring, at der sandsynligvis vil være udgifter forbundet med flytningen, således at der ikke opstår utilfredshed.

Flytteudgifter

Udgifter til selve flytningen er inkluderet i de udgifter boligorganisationen har pligt til at dække. I mange tilfælde er der etableret et fast samarbejde med et flyttefirma, som udfører flytteopgaverne. Nogle boligorganisationer har givet beboerne valget mellem fastlagt flyttefirma eller få en kontant godtgørelse for selv at flytte. Størrelsen på godtgørelsen annonceres sammen med de øvrige genhusningsvilkår. Der betales som udgangspunkt for to flytninger i forbindelse med midlertidig genhusning og én flytning ved permanent genhusning.

Der kan dog være tilfælde, hvor beboerne flytter flere end to gange i forbindelse med genhusning, hvis det eksempelvis ikke lykkes at genhuse beboeren i passende bolig inden byggestart eller hvis beboeren pga. forsinkelse i byggeriet er nødt til at blive genhuset et nyt sted.

Derudover kan man overveje om beboerne skal tilbydes "handyman-timer" eller hjælp til op- og nedpakning, hvis de vælger flyttefirma. Og man kan lade det være op til genhusningskonsulenten at vurdere, om der kan være behov for noget sådant.

Flytning - KAB

I KAB-fællesskabet har man brugt samme fremgangsmåde i alle selskaber. Her kan beboerne vælge imellem at bruge selskabets flyttefirma eller selv at sørge for flytning og få et kontant beløb udbetalt. Dette beløb er fastsat og offentliggjort til beboere fra starten. Beløbets størrelse er afhængig af størrelsen på lejlighed og forskelligt fra selskab til selskab. De vejledende beløb er sat til 6.000 kr. for et- og torumsboliger, 8.000 kr. for trerumsboliger og 10.000 kr. for en firerumsbolig, og inkluderer samtlige udgifter også flytning af telefon, installationer mv.

Installationsretten

De beboere, der efter boligorganisationens anvisning har monteret tekniske installationer til opvaskemaskine, vaskemaskine og tørretumbler i nuværende kontraktbolig, får dette etableret uden omkostninger i den nye permanente genhusningsbolig, da det ellers ville stille beboeren dårligere end det beboeren kom fra. Ved midlertidig genhusning vil det afhænge af genhusningsperiodens længde, da det måske kan betale sig at kompensere beboeren for manglende adgang til installationer fremfor dels at skulle skaffe en genhusningsbolig med adgang til installationer og dels at skulle dække udgifter til etablering af installationer i genhusningsboligen.

Råderetten

Ved permanent genhusning kompenseres beboeren efter samme vilkår som ved en ordinær fraflytning. Ved midlertidig genhusning vil beboeren kun blive kompenseret, hvis der i forbindelse med ombygningen, bliver foretaget forandringer i boligen, som har betydning for dét beboeren har anvendt råderetten til.

“ De penge, der bruges på at gøre flytningen lidt lettere for beboerne, er penge, der er godt givet ud. Det er peanuts i forhold til et byggeprojekt på flere millioner.

- Byggeprojektleder

Hvad skal beboerne selv stå for?

Det er vigtigt at gøre beboerne opmærksomme på, at de ikke kan blive holdt helt skadesløse i forbindelse med genhusning. Der er forskellige ting, som ikke dækkes af byggesagen. Det kan eksempelvis være gardiner, møbler og lignende indbo, som kan genanvendes efter flytning. Derudover har den midlertidigt genhusede beboer også selv ansvar for, at alle de rette instanser er opmærksomme på deres situation, fx forsikringsselskabet, postvæsenet, hospitalsvæsenet mv.

Kapitlet her har opridset de mange juridiske og praktiske elementer, der skal tages stilling til i løbet af et genhusningsprojekt. Det er ikke sikkert, at alle er relevante for jer på samme måde som det kan ske, at der er flere detaljer i jeres projekt, som ikke er nævnt her. Det er vigtigt, at man forsøger at komme så bredt omkring som muligt og overvejer de enkelte punkter grundigt. Som beskrevet i afsnit 2.4 *Redskaber til at danne overblik* kan det ligeledes være en fordel at samle alle vilkår i ét samlet notat. Selvom de elementer, der indgår i jeres projekt ikke kræver politisk vedtagelse, er det altid en god idé at lade organisationsbestyrelsen og afdelingsbestyrelsen godkende vilkårene, da det er dem, der skal stå til ansvar for beslutningerne, se afsnit 2.2 *Internt samarbejde*.

Hent og tilpas skabelonerne

- Aftale om valg af permanent eller midlertidig genhusning
- Aftale om boligvalg – blive boende i kontraktbolig eller permanent genhusning
- Aftale om egen løsning
- Opsigelse ved permanent genhusning
- Fraflytningsvarsling ved midlertidig genhusning
- Udbetaling af flyttegødtgørelse
- Udbetaling af godtgørelse for tæpper eller andet indbo

Dækning af omkostninger - KAB

I alle sager i KAB-fællesskabet har man brugt en definition, hvor al indbo, der ikke kan tages ud af boligen uden at gå i stykker, og som er indkøbt, inden der blev informeret om den kommende renovering, godtgøres. Eksempler på dette er væg-til-væg tæpper, fordi de ikke kan gøres af gulvet uden at gå i stykker. Persienner godtgøres derimod ikke, selv om de ikke nødvendigvis passer til den nye bolig. Der indregnes dog en værdiforringelse som det ses ved udregning af godtgørelse til råderetssager, og de godtgøres således:

1-3 år gammelt: nyværdi

4-9 år gammelt: dækkes efter afskrivning med 10 % pr. år, minimum afskrivning er 40 %

10 år eller ældre: ingen godtgørelse

Fem gode råd

- Gennemtænk fordele og ulemper ved de beslutninger I tager – husk at se sagen fra flere vinkler: beboeren, byggesagen, afdelings-/organisationsbestyrelsen, afdelingen, juraen mv.
- Saml alle vilkårene for genhusning i ét overblikdokument
- Afstem beslutninger med jeres juridiske afdeling eller partner
- Lad organisationsbestyrelsen godkende vilkårene
- Inddrag kommunen tidligt i forløbet og skab en tæt dialog med dem



Renovering i Langkærparken, AL2bolig
Fotograf: Pernille Poulsen

Inddragelse af beboere

Genhusning handler om beboerne. Dette kan måske lyde som en indlysende betragtning, men ofte fylder genhusning ikke meget i byggesagen, hvorimod det for beboerne fylder rigtig meget. De bidragende projekter har enslydende givet udtryk for, at man er tilbøjelig til at glemme denne pointe i processen. Det understreges, at det er vigtigt at inddrage beboerne i hele processen, at være åbne og tilgængelige og skabe en god og troværdig relation, da der ellers hurtigt kan opstå misforståelser, utryghed og splid.

Der er mange måder at inddrage og involvere beboerne på i byggesagen. På grund af genhusningens ofte ømfindtlige karakter vil der sandsynligvis opstå noget utilfredshed, hvor noget af det kan tages i opløbet ved tidligt at inddrage beboerne. Det giver en større forståelse for nødvendigheden af genhusning, når man som beboer kan se,

hvad man får ud af det i den anden ende - altså den færdige lejlighed. Derudover giver involvering et større ejerskab til byggeprojektet, hvilket også skaber en større forståelse for nødvendigheden af at leve i et byggerod. Beboerinddragelse vil ikke blive behandlet i dybden i denne vejledning, da det er beskrevet og uddybet i AlmenNet projektet Beboerdemokratisk proces. Her kan der hentes inspiration og vejledning til, hvordan beboerne involveres i byggeprocessen.

Graden af beboerinddragelse har stor indflydelse på tilrettelæggelsen af beboerinformation. Det stiller forskellige krav til informationstyperne og des mere indflydelse, des større behov er der for styrede workshopforløb. Inspiration til afholdelse af workshops og facilitering af beboerinddragelse uddybes i kapitel 6 *Beboerinformation*.

Ændring af beboersammensætning?

I de tilfælde hvor reoveringen er et led i en helhedsplan, kan det i nogle tilfælde være et af formålene med en helhedsplan at ændre på beboersammensætningen, og ofte stiller Landsbyggefonden og kommunen krav om eksempelvis tilgængelighedsboliger eller lejlighedssammenlægning. Men det kan også være en overvejelse værd at bruge en helhedsplan til at styrke naboskab og sammenhængskraften i boligområdet. I stedet for at ændre beboersammensætningen.

Beboerinddragelse - Melfarparken

Da helhedsplanen blev fremlagt for beboerne i Melfarparken for første gang var de ikke begejstrede for idéen, og projektet blev nedstemt. Det førte til, at arkitekter og boligorganisation tog fat i de konkrete kritikpunkter og gav stor plads til individuel tilpasning i de respektive lejermål. Der blev afholdt en række workshops og idémøder og det endte med at beboerne tog enormt meget ansvar for helhedsplanen. Den individuelle tilpasning bestod blandt andet i, at beboerne havde mulighed for at ændre på planløsningen for de nye lejermål, så længe de kunne blive enige med de øvrige beboere i opgangen. Endvidere var der kataloger med køkkenskabe, fliser, låger, greb, håndvaske mv., som beboerne kunne vælge imellem.

// *Man bruger en masse energi på at få folk til at vedtage en helhedsplan eller et renoveringsprojekt, og bagefter opfordrer man folk til at flytte væk – det giver ikke mening.
- Genhusningskonsulent*

Tre gode råd

- Overvej hvordan I kan bruge renoveringen/helhedsplanen som en del af arbejdet med at skabe et stærkere naboskab gennem beboerinddragelse
- En stor grad af medindflydelse skaber ejerskab for projektet. Ejerskab giver større forståelse og fleksibilitet fra beboernes side
- Brug renoveringsplanen som afsæt for nytænkning ifm. beboerinddragelse



Rejsegilde
Langkærparken, AL2bolig

Information til beboere

Beboerne er det centrale i en genhusningsproces. Derfor er den kommunikation, der viderefremides til beboerne, essentiel for at skabe en succesfuld genhusningsproces. Der er to vigtige komponenter i kommunikationen; byggeprojektet – hvordan kommer min renoverede lejlighed til at se ud, og genhusningsprojektet – kommer jeg til at stå uden tag over hovedet? Det er de to primære spørgsmål, som optager beboerne.

For nogle beboere opleves genhusningen nærmest traumatisk, og derfor er der ekstra behov for veltilrettelagt kommunikation. Det er også vigtigt, at genhusningskonsulenten vægter den personlige kontakt højt for at skabe tillid til beboerne og mindske følelsen af utryghed.

I forbindelse med beboerinformation kan der skelnes mellem den brede kommunikation og individuel kommunikation. Begge dele involverer både skriftlig og mundtlig kommunikation. Indholdet i både den brede og den individuelle, såvel som den skriftlige og den mundtlige kommunikation er til tider det samme. Det kan nemlig være meningsfuldt at kommunikere det samme på forskellige måder, da det er individuelt fra person til person, om de bedst forstår skriftlig eller mundtlig information.

6.1 Kommunikationsstrategi

En af udfordringerne i kommunikation med beboerne er at holde den rette balance. Mængden af information skal afpasses, således at der ikke overinformeres. Samtidig kan man komme i situationer, hvor beboerne føler, at de ikke får noget at vide, fordi der intet nyt er at fortælle. Derfor er det en god idé at udarbejde en kommunikationsstrategi, der giver et overblik over, hvilken

information der gives hvornår, hvor ofte og hvordan. En kommunikationsstrategi bør indeholde faste kommunikationselementer såvel som ad hoc elementer. Strategien er med til at sikre, at man holder samme kommunikationsniveau hele vejen igennem forløbet, således at beboerne ikke føler sig glemt, hvis man er startet ud med højt informationsniveau eller pludseligt bliver overbebyrdet med kommunikation. Sidstnævnte kan afstedkomme, at informationen ikke bliver læst eller husket, fordi der er for meget på én gang. En kommunikationsstrategi bør desuden indeholde planer/strategier for ad hoc informationsmuligheder, og hvad man gør ved pludseligt opståede behov. Kapitlet her rummer inspiration til forskellige typer af kommunikationselementer, hvad de hver især kan samt henvisning til eksempler og skabeloner.

Hent og tilpas skabelonen

- [Kommunikationsstrategi](#)

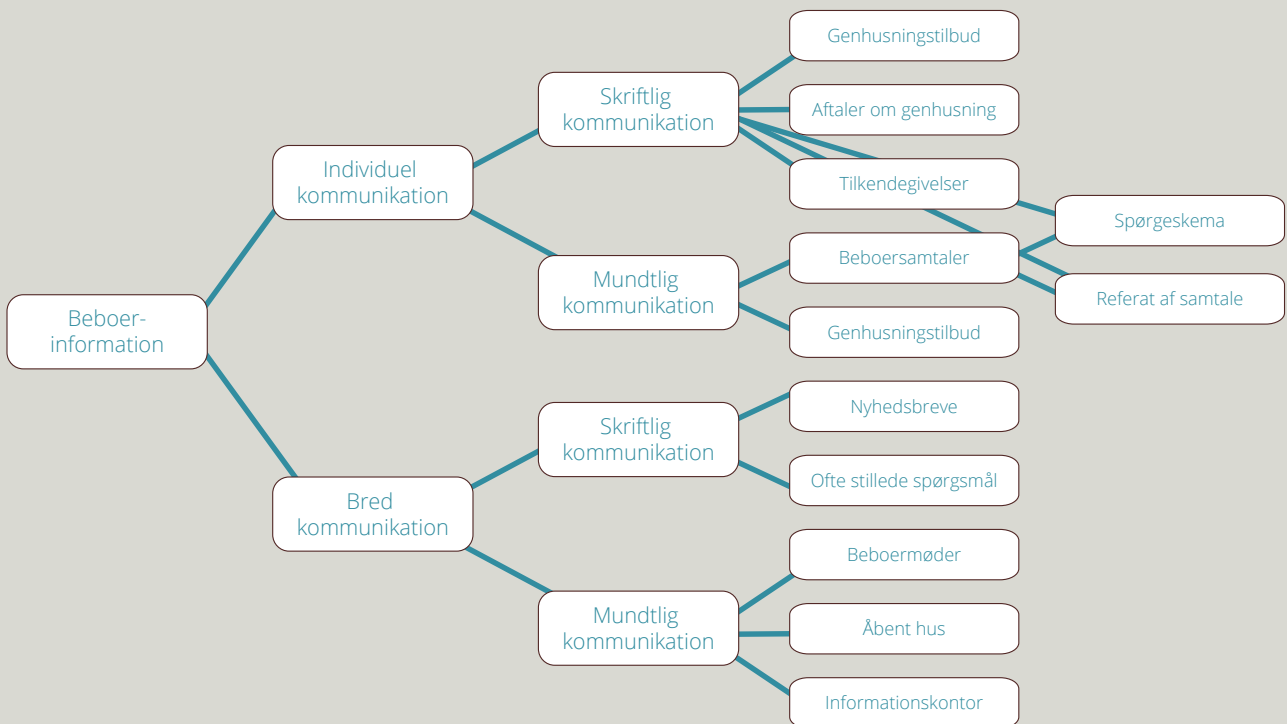
6.2 Den brede kommunikation

Skriftlig kommunikation

Nyhedsbrev

Et nyhedsbrev kan være en måde at holde beboerne løbende opdaterede med udvikling i byggesagen såvel som i genhusningsprocessen, og kan indeholde informationer som eksempelvis hvor mange der er blevet genhuset, eller information om byggesagen med tegninger, orientering om proces og kommunal godkendelse mv.

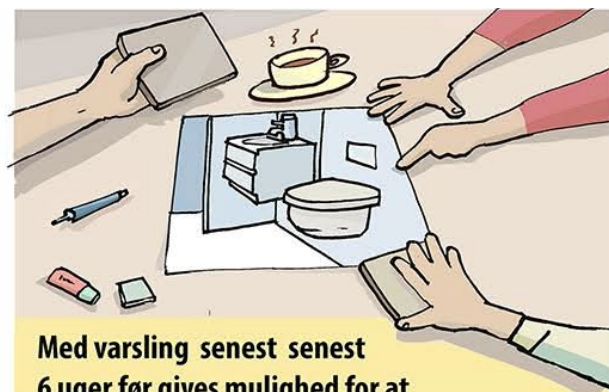
Nyhedsbreve kan udsendes med faste intervaller eller som ad hoc information. Fordelene ved en



Eksempel på informationsoverblik



Arbejdet varsles 3 mdr., 6 uger, 2 uger og 3-5 dage før igangsætning



Med varsling senest senest 6 uger før gives mulighed for at vælge farve på nyt gulv.

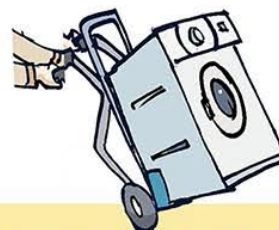
Ca 14 dage før foretages en registrering i boligen.



Dagen før igangsætning udleveres en nøgle til bade- og toiletvogn.



Ombygning af eltavle, opsætning af dørtelefon og røgalarm.



Demontering af rør til eventuel vaskemaskine Som flyttes.



Skriftlig kommunikation behøver ikke at bruge ord

fastsat hyppighed er, at genhusningskonsulentten bliver mindet om, at man skal kommunikere en status ud til beboerne – det fungerer som en tilbagevendende påmindelse om, at kommunikationen er vigtig. Desuden kan det give beboerne tryghed ved jævnligt at blive informeret. Ulempen ved faste nyhedsbreve er, at man kan risikere at komme til at kommunikere for hyppigt, og man skal "opfinde" nyheder til nyhedsbrevet, hvilket gør nyhedsbrevet irrelevant for beboerne, og kan resultere i, at det ikke læses.

Find inspiration i eksemplerne

- Information om genhusning, Stadionkvarteret
- Spørgsmål og svar til renovering i afdeling 1, Boligforeningen Ringgården
- Overblik over genhusningsmuligheder, afdeling 1, Boligforeningen Ringgården
- Beboerinfo, Riddersborgparken

"Ofte stillede spørgsmål"

Et opslagsværk med "Ofte stillede spørgsmål" indeholder svar på typiske spørgsmål vedr. genhusningen og berører mange af de spørgsmål, der er behandlet i kapitel 4 *Vilkår for genhusning*.

Det giver svar på spørgsmål som:

- Hvornår skal jeg genhuses?
- Hvor kan jeg blive genhuset?
- Hvad er vilkårene?
- Hvornår kan jeg flytte tilbage igen?
- Behøver jeg at flytte tilbage igen?
- Hvad med min kat/hund?
- Hvad med min boligstøtte?
- Hvad med mit indskud?
- Hvem betaler for flytningen?

- Hvad skal jeg betale i husleje?
- Hvor mange tilbud får jeg?
- Hvad med installationer, hjælpemidler, gulvtæpper og anvendelse af råderet – hvad bliver i min bolig?
- Hvad skal jeg selv sørge for?

Opslagsværket kan være et rigtig godt redskab for beboerne til at få svar på en række praktiske og ofte stillede spørgsmål i forbindelse med genhusning. Det omdeles til beboeren og ligger på ejendomskontoret, så de er informeret og kan svare på spørgsmål om genhusning, se i øvrigt afsnit 2.2 *Internt samarbejde*.

Det kræver, at mange af disse ting er på plads, inden opslagsværket laves. Dette kan til gengæld give genhusningskonsulentten den fordel, at det nødvendiggør, at han/hun forholder sig til mange af disse praktiske elementer tidligt i processen, således at de beboerrelevante spørgsmål er behandlet tidligt. Nogle af spørgsmålene skal som nævnt i kapitlet *Vilkår for genhusning* behandles politisk, og det kan derfor igen være en fordel at starte tidligt med disse spørgsmål, således at beboerne ikke bliver fanget i et vakuum, eller at der tages en forhastet beslutning.

Kommunikation - Langkærparken

AL2bolig og Boligkontoret Danmark har udviklet et nyt billedsprog, der kan guide beboerne trygt igennem en byggesag. En varslingsprocedure i billeder, der ved brug af piktogrammer, tegn og figurer fortæller, hvad der sker, og hvornår det sker. Læs mere om kommunikationsredskabet på www.AlmenNet.dk/projekter: Piktogrammer - Idéografisk kommunikationsredskab til byggesager

// Jeg kunne godt have tænkt mig lidt mere struktur på kommunikationen - Beboer

Generelt om skriftligt kommunikation

Husk at skrive kontaktoplysninger på genhusningskonsulenten og sæt eventuelt billede på - det skaber tryghed. Nogle steder vil genhusningskonsulenten hurtigt blive et kendt ansigt i bebyggelsen, men i andre sager foregår meget af kommunikationen pr. skrift/telefon.

Hent og tilpas skabelonerne

- [Godkendelsesprocedure ved helhedsplaner](#)
- [Ofte stillede spørgsmål](#)

Mundtlig kommunikation

Afdelingsmøder

Der skelnes mellem afdelingsmøder og beboermøder. Afdelingsmøderne er et led i den formelle beboerdemokratiske proces, og renoveringsprojekter skal ligesom helhedsplaner vedtages af et afdelingsmøde. Genhusning bør inddrages allerede ved vedtagelse af byggeprojektet, idet manglende informationsniveau kan opfattes som "hemmelighedskræmmeri" af beboerne, og dette skaber utryghed. Dette kan også være med til at skabe en negativ holdning overfor renoveringsprojektet/helhedsplanen, og kan være medvirkende årsag til, at det ikke bliver vedtaget.

Beboermøder

Beboermøder er de uformelle møder for alle eller en gruppe beboere. Som med afdelingsmøder bør beboermøderne afholdes tidligt i forløbet for at minimere rygtedannelse og lægge låg på de mange bekymringer og uvisheder, der er forbundet med et byggeprojekt. Jo tidligere beboerne inddrages og jo mere åbent der tales om om genhusning des større grobund, er der for at

Find inspiration i eksemplerne

- [PowerPoint præsentation, Nørrevang](#)
- [PowerPoint præsentation til dialogmøde, Stadionkvarteret](#)
- [Plancher til dialogmøde, Stadionkvarteret](#)
- [PowerPoint præsentation beboermøde, Betty Nansens Allé](#)

skabe tillid. Og genhusning bør tænkes ind allerede, når der informeres om byggeprojektet første gang. Derudover kan det være en fordel at afholde særskilte møder omkring genhusning kun for de berørte beboere, når det er fastlagt, hvem der skal genhuses. Her inddrages genhusningskonsulenten, da hun/han er beboernes primære kontaktperson, og det giver tryghed for beboerne at have mødt personen.

Man kan desuden overveje at tilrettelægge beboermøderne på alternative måder, og tænke over hvilket forum, der passer til formålet. Idéer til alternative former for beboermøder kan være:

- Åbent hus eller receptionsform. Dette kan løses op for beboernes talelyst og engagement, og samtidigt kan en eventuel "oppisket" stemning nedtones
- Caféborde, hvor beboerne kan henvende sig med de spørgsmål, eventuelt hvor hvert bord er bemandet med forskellige funktioner blandt medarbejderne
- Dette kan også laves som en form for "sparingsmøde", hvor beboerne sidder sammen i grupper i forhold til deres livssituation (børn, husdyr, ældre, særlige behov osv.). Her kan de sparre med hinanden omkring de udfordringer



Informationskontor der også fungerer som prøvebolig
Stadionkvarteret, Glostrup Boligselskab

de står med, og hvordan de hver især har løst dem

- Der kan kobles en facilitator/konsulent på
- Eller denne kan gå rundt mellem bordene og sparre med grupperne
- Det kan være en god idé med store tegninger af byggeprocessen eller lejlighederne

Formålet med beboermøderne er at få belyst, hvilke bekymringer beboerne går med, samt give dem mulighed for at tale med hinanden om det. Formålet er desuden at videregive fælles information om genhusningen og ikke mindst at skabe tryghed gennem åben kommunikation.

Beboermøder er ikke kun velegnet til information tidligt i forløbet, men man kan med fordel tænke disse møder løbende ind i projektet. Eksempelvis hvis der bliver mulighed for at se en prøvelejlighed, er dette en oplagt mulighed til at invitere beboerne til møde og samtidig få en føling med, om beboerne er tilfredse.

Informationskontor

Etablering af et informationskontor skaber en synlighed, som kan tage mange udfordringer i opløbet, og derudover sender det et signal om åbenhed, som i sig selv kan skabe tryghed. Hvis beboerne ved hvor og hvornår de kan henvende sig, vil de bekymringer, de måtte have, fylde mindre, da de føler sig trygge ved altid at kunne få hjælp.

Der er mange modeller til etablering af et informationskontor. Det kan etableres på ejendomskontoret eller på et separat byggekonto, hvor en eller flere af de medarbejdere, der arbejder

// Et af de vigtigste praktiske råd til beboerne var helt basalt: *Begynd at rydde op og pakke i god tid – det tager længere tid end man tror!*

- *Genhusningskonsulent*

med byggesagen har deres faste kontor, eller sidder nogle dage om ugen. Der skal blot være faste kontortider, så beboerne ved præcist, hvornår de kan komme i kontakt med en medarbejder. Dette kan også skabe et tættere samarbejde mellem de forskellige medarbejdere, lette arbejdsgangene og give en større forståelse for hinandens arbejde.

Åbent hus arrangementer

Åbent hus arrangementer kan være relevante, hvis der eksempelvis bruges bestemte lejligheder som genhusningslejligheder. På den måde kan beboerne se, hvor de bliver genhuset mens renoveringen står på. Det kan også være relevant at fremvise prøvelejligheder, så beboerne får en idé om hvordan de nye ombyggede lejemål kommer til at se ud.

6.3 Individuel information

En del af den individuelle kommunikation skal foregå skriftligt for at sikre, at lovgivningen følges. Det drejer sig blandt andet om varslinger, opsigelser, tilbud om genhusningsbolig, genhusningsaftale mv. Samtidigt kan der dog også være fordele at hente i, at denne kommunikation også foregår mundtligt. På den måde kan man minimere risikoen for at komme i situationer, hvor en beboer ikke læser sine breve eller bliver unødigt oprevet over de formalia, der skal overholdes. Derfor vil en kombination af mundtlig og skriftlig kommunikation, hvor nogle af informationspunkterne overlapper, være at foretrække.

Mundtlig kommunikation

Personlige samtaler

Det er en god idé at afholde personlige samtaler med de beboere, der skal genhuses. De personli-



Flytning
Fotograf: Thomas Brolyng Steen

ge samtaler handler om beboerens genhusningsbehov, men er også med til at skabe fundamentet for et godt samarbejde mellem beboerne og genhusningskonsulenten. Det fremmer kommunikationen fremover, og giver genhusningskonsulenten mulighed for at sætte sig ind i de behov, den enkelte beboer har og hvilke bekymringer han/hun står med.

For beboeren giver det personlige møde tryghed. Efter ethvert møde kan det være en god ide at fremsende et referat til beboeren, så der er enighed om, hvad der er blevet sagt og hvilke behov og ønsker beboeren har til sin genhusningsbolig. På samme måde kan der udsendes et spørgeskema forud for samtalen, så beboeren ved, hvad samtalen kommer til at dreje sig om, og beboeren har mulighed for at forberede sig.

Informationskontor

Informationskontoret nævnes også under individuel kommunikation, da dette også er en mulighed for beboerne for at møde op og få personligt svar på deres spørgsmål. Man kan også give beboerne mulighed for at booke individuelle samtaler med genhusningskonsulenten.

Skriftlig kommunikation

Som skrevet skal noget af kommunikationen foregå skriftligt for at overholde lovgivningen. Den in-

Find inspiration i eksemplerne

- [Genhusningsskema, Stadionkvarteret](#)
- [Indkaldelse til genhusningssamtale, Lyngbyen](#)
- [Rykker for genhusningsbesøg, Lyngbyen](#)
- [Ønsker ikke genhusningsbesøg - opsigelse, Lyngbyen](#)

dividuelle skriftlige kommunikation handler primært om den enkeltes genhusning og inkluderer:

- Opsigelse af lejemål ved permanent genhusning
- Genhusningstilbud
- Brev om at byggeriet går i gang men der er endnu ikke fundet en genhusningsbolig
 - Bruges i de tilfælde, hvor man må finde en midlertidig genhusningsbolig, indtil der er en bolig, der matcher beboerens ønsker, eller hvis der ikke er blevet nok ledige boliger. Hvor beboeren bliver flyttet hen aftales i de enkelte tilfælde, men det koster afdelingen (og dermed beboerne) mange penge at udskyde byggestart, derfor kan man blive nødsaget til denne løsning. Det er selvfølgelig også vigtigt at formidle til beboerne, hvorfor byggestart ikke bare kan skubbes
- Tilkendegivelse om valg af permanent genhusning
- Tilkendegivelse om at man vælger at blive boende
- Tilkendegivelse om at man ønsker at blive genhuset i noget mindre
- Tilkendegivelse om at man selv sørger for genhusning
- Flyttegodtgørelse
- Udløb af lejemål – tidsbestemte udlejninger, se afsnit 3.2 *Tomgangsleje*
- Selv om tidsbestemte udlejninger ofte har en udløbsdato på kontrakten, kan det være en god idé at sende en reminder til beboeren om, at de skal flytte. Dette kan ligeledes

bruges som dokumentation i tilfælde af, at beboeren ikke flytter. Hvis en beboer bliver boende udover kontraktens udløb og boligorganisationen ikke gør noget indenfor en måned får beboeren rettigheder som en lejer og dertilhørende rettigheder jf. almenlejeloven § 87, stk. 2

- Huskeseddel ved flytning, kan være rart for beboeren at få udleveret

Flere af ovenstående punkter er nævnt og uddybet i kapitel 4 *Vilkår for genhusning* og skabelonerne nævnes også i den forbindelse.

Kapitlet om beboerinformation er praktisk orienteret, og har opridset en række redskaber og metoder til beboerinformation og -inddragelse. Det har været hensigten at give inspiration til at huske beboerkommunikationen, og til at være bevidste om de mange muligheder, der findes. Det vigtigste er, at der gøres nogle overvejelser omkring kommunikation - hvad er formålet og hvad er det bedste middel til at opnå dette. Og tænk gerne i flere metoder.

Hent og tilpas skabelonerne

- Oplysning om genhusningssamtale
- Indkaldelse til genhusningssamtale
- Spørgeskema til beboere vedr. genhusning
- Interviewguide til beboersamtale vedr. genhusning
- Genhusningstilbud
- Ja tak til bolig
- Huskeseddel ved flytning - permanent genhusning
- Huskeseddel ved flytning - midlertidig genhusning
- Aftale om valg af permanent eller midlertidig genhusning
- Aftale om boligvalg – blive boende i kontraktbolig eller permanent genhusning
- Aftale om egen løsning
- Aftale om midlertidig brug af lokaler
- Opsigelse ved permanent genhusning

Fem gode råd

- Udarbejd en kommunikationsstrategi
- Husk på at intern kommunikation også er vigtig
- Kombiner gerne skriftlig og mundligt kommunikation samt fælles og individuel kommunikation og inkluder de samme budskaber i flere kommunikationsformer
- Prioriter personlige samtaler, men husk at skrive aftaler ned og sende dem til beboeren
- Vær åben og inkluderende i kommunikationen



Farum Midtpunkt, Furesø Boligselskab
Foto: Ty Stange

Skabeloner

Oversigt over skabeloner Side

Kapitel 2: Organisering og styring	
Overblik over beboere (Excelark)	20
Status over genhusninger (Excelark)	20
Flytteskema	20
Kapitel 3: Økonomi	
Varsling om ophør af tidsbestemt lejemål	28
Kapitel 4: Vilkår for genhusning	
Aftale om genhusning i mindre bolig	38
Aftale om midlertidig brug af lokaler	40
Aftale om valg af midlertidig eller permanent genhusning	48
Aftale om boligvalg - blive boende i kontraktbolig eller permanent genhusning	48
Aftale om egen løsning	48
Opsigelse ved permanent genhusning	48
Fraflytningsvarsling ved midlertidig genhusning	48
Udbetaling af flyttegødtgørelse	48
Udbetaling af godtgørelse for tæpper eller andet indbo	48
Kapitel 6: Beboerinformation	
Kommunikationsstrategi	52
Godkendelsesprocedure ved helhedsplaner	56
Ofte stillede spørgsmål	56
Oplysning om genhusningssamtale	60
Indkaldelse til genhusningssamtale	60
Spørgeskema til beboere vedr. genhusning	60
Interviewguide til beboersamtale vedr. genhusning	60
Genhusningstilbud	60
Ja tak til bolig - brev	60
Huskeliste ved flytning - permanent genhusning	60
Huskeliste ved flytning - midlertidig genhusning	60

Skabelonerne kan hentes på AlmenNets hjemmeside
www.Almennet.dk/Projekter

Vær opmærksom på, at skabelonerne ikke er færdigt materiale, og de vil indeholde tekst, der er overflødig eller irrelevant for jeres projekt. De skal derfor tilrettes, således at teksten passer til jeres genhusningsprojekt.

Ved tilretning af skabelonerne skal der tilføjes tekst i de firkantede klammer [] og al rød tekst skal enten slettes eller rettes til og laves sort.

Eksempler

Oversigt over eksempler Side

Kapitel 2: Organisering og styring	
PowerPoint præsentation for byrådet, Riddersborgparken	18
Vilkår for genhusning, KAB	19
Håndtering af genhusning, Avedøre Stationsby Nord	19
Arbejdsgang til flyttesager i genhusning på ulige numre, KAB	20
Arbejdsgang for genhusninger, Avedøre Stationsby Nord	20
Tidslan for renovering, afd. 1 Boligforeningen Ringgården	23
Procesplan, afd. 1 Boligforeningen Ringgården	23
PowerPoint til organisationsbestyrelsesmøde, Betty Nansens Allé	23
Kapitel 4: Vilkår for genhusning	
Notat vedr. boligstøtte under genhusning, KAB	42
Kapitel 6: Beboerinformation	
Information om genhusning, Stadionkvarteret	55
Spørgsmål og svar til renovering i afdeling 1, Boligforeningen Ringgården	55
Overblik over genhusningsmuligheder, afdeling 1, Boligforeningen Ringgården	55
Beboerinfo, Riddersborgparken	55
PowerPoint præsentation, Nørrevang	56
PowerPoint præsentation til dialogmøde, Stadionkvarteret	56
Plancher til dialogmøde, Stadionkvarteret	56
Power point præsentation beboermøde, Betty Nansens Allé	56
Genhusningsskema, Stadionkvarteret	59
Indkaldelse til genhusningsbesøg, Lyngbyen	59
Rykker for genhusningsbesøg, Lyngbyen	59
Ønsker ikke genhusningsbesøg - opsigelse, Lyngbyen	59

Eksemplerne kan hentes på AlmenNets hjemmeside
www.Almennet.dk/Projekter

Eksemplerne er hovedsageligt ment som inspirationsmateriale, men der kan frit kopieres fra materialet. De bidragsydende projekter står også til rådighed for uddybning og sparring.



*Afdeling 1, Boligforeningen Ringgården
Fotograf: Palle Jørgensen*

Genhusningsprojekter

Nedenfor ses et overblik over de bidragende boligafdelinger. Alle medvirkende medarbejdere har givet udtryk for, at de gerne stiller op med gode råd og sparring eller uddyber eksemplerne fra vejledningen. Der tages forbehold for jobskifte og projektansættelser.

Stadionkvarteret, Glostrup Boligselskab

Kontakt	Lisa Christiansen
Varighed/genhusning	Seks måneder/14 dage
Byggestart	August 2015
Permanent/midlertidig	Begge dele
Antal boliger der skal ombygges	Alle
Antal genhusninger	597
Antal lejemaal i boligafdelingen	1.236
Antal lejemaal efter renovering	1.115
Lejlighedssammenlægning	Ja
Huslejestigning	Gennemsnitlig stigning: 110 kr. pr. m ²
Genhuset hvor	I boligafdeling, enkelte i i andre afdelinger
Særlige udfordringer	Udbudsdeadline skubbet flere gange, og ikke adviseret i tide. Meget tomgang og store udgifter.
Særlig viden om	Brug af ekstern konsulent
IT system	Unik

Nørrevang, Herlev Boligselskab

Konsulent	Louise Østvand, KAB
Varighed	Ikke relevant, da afdelingen skal nedlægges
Byggestart/nedrivning påbegyndes	Nedrivning forventes påbegyndt september 2015
Permanent/midlertidig	Permanent
Antal boliger der skal ombygges	35 boliger skal rives ned
Antal genhusninger	35
Antal lejemål i boligafdelingen	35
Antal lejemål efter reovering	0
Lejlighedssammenlægning	Nej
Huslejestigning	Ikke relevant
Genhuset hvor	I Herlev Kommune. Hjælp fra andre boligorganisationer
Særlige udfordringer	Genhusning fra rækkehus til lejligheder
Særlig viden om	
IT-system	KABAS – KAB's eget IT-system

Grønlandsgård, Frederiksberg Forenede Boligselskaber

Konsulent	Louise Østvand, KAB Christina Tønder Bell, KAB
Varighed	15 måneder
Byggestart	Juli 2014
Permanent/midlertidig	Begge dele
Antal boliger der skal ombygges	50
Antal genhusninger	50
Antal lejemål i boligafdelingen	50
Antal lejemål efter reovering	40
Lejlighedssammenlægning	Ja
Huslejestigning	Ja – ca. 30 %
Genhuset hvor	Indenfor samme selskab
Særlige udfordringer	Socialt udsatte beboere
Særlig viden om	Systemmæssige udfordringer, fx i forhold til UdbetalingDanmark
IT-system	KABAS – KAB's eget IT-system

Afdeling 1, Boligforeningen Ringgården

Konsulent	Marianne Engelbrekt (nu hos Silkeborg Boligselskab) Ivan Søndergaard
Varighed	1 års genhusning
Byggestart	2010
Permanent/midlertidig	P/M
Antal boliger der skal ombygges	145
Antal genhusninger	145
Antal lejemaal i boligafdelingen	145
Antal lejemaal efter renovering	145 men der var alligevel nogen, der ikke kunne komme tilbage til samme lejemaal
Lejlighedssammenlægning	Nej
Huslejestigning	Slut på 850 kr. pr. m ² Boliger blev større og fik dermed højere husleje
Genhuset hvor	Samme selskab, enkelte udenfor selskabet
Særlige udfordringer	En del beboere med psykisk sygdom og erhvervslejemaal
Særlig viden om	Økonomistyring
IT-system	EG bolig

Avedøre Stationsby Nord, Avedøre Boligselskab

Konsulent	Christina Tønder Bell, KAB
Varighed	3 måneder
Byggestart	Juli 2014
Permanent/midlertidig	Permanent
Antal boliger der skal ombygges	30
Antal genhusninger	18
Antal lejemaal i boligafdelingen	1.019
Antal lejemaal efter renovering	1.004
Lejlighedssammenlægning	Ja. Nedlæggelse af hybler, som blev en del af familieboliger
Huslejestigning	Ja - pga. større lejligheder. 1.500 kr./måned
Genhuset hvor	Indenfor samme boligafdeling evt. samme selskab
IT-system	KABAS – KAB's eget IT-system
Særlig viden om	Brug af ekstern konsulent
IT system	Unik

Lyngbyen, Fællesbo, Herning

Konsulent	Gitte Bjerregaard, Fællesbo
Varighed	Genhusning: 15-02-2010 til 15-06-2011
Byggestart	Maj 2010. Slut: December 2011
Permanent/midlertidig	P/M
Antal boliger der skal ombygges	100
Antal genhusning	27
Antal lejemål i alt	509
Antal lejemål efter renovering	453
Lejlighedssammenlægning	Der blev revet en blok ned, og hele etager blev omdannet
Huslejestigning	1,30 %
Genhuset hvor	Midlertidig genhusning primært i blok, som blev revet ned senere. Permanent genhusning i boligafdelingen og andre boligafdelinger ved FællesBo.
Særlige udfordringer	Udfordringer ved udskiftning af malere på alle boliger, da mallerne ikke blev gemt af værket.
Årsag til helhedsplan	Vi havde mange tomgangsboliger, og boligafdelingen trængte generelt til et løft.
IT-system	EG Bolig

Riddersborgparken, Nakskov Almene Boligselskab

Konsulent	Betina Garner
Varighed	Ikke relevant – kun permanent genhusning
Byggestart	Nedrivning startede 1. april 2014. Indflytning startede 1. maj 2015. Færdig 1. marts 2016
Permanent/midlertidig	Permanent - den genhusede beboere fik fortrinsret til de nye boliger
Antal boliger der skal ombygges	326 – der var 87 boliger der ikke var berørt af ombygning
Antal genhusninger	180 - da der var en del tomme boliger
Antal lejemål i boligafdelingen	413
Antal lejemål efter renovering	191
Lejlighedssammenlægning	Ja – 104 nye boliger i etagehusene. Det vil sige 326 blev til 104 nye boliger
Huslejestigning	Ja 5 - 7 %
Genhuset hvor	Andre afdelinger og andre selskaber i kommunen
Særlige udfordringer	Kun seks måneder til genhusning af 180 beboere
Særlig viden om	Kommunalt samarbejde og overførsel af indskudslån samt udlæg
IT-system	EG bolig

Betty Nansens Allé, Frederiksberg Forenede Boligselskaber

Konsulent	Trine Trampe, KAB
Varighed	22 måneder
Byggestart	Juli 2016
Permanent/midlertidig	P/M
Antal boliger der skal ombygges	61
Antal genhusninger	61
Antal lejemål i boligafdelingen	61
Antal lejemål efter renovering	40 - dog ikke endeligt besluttet
Lejlighedssammenlægning	Ja
Huslejestigning	Ja
Genhuset hvor	Andre boligafdelinger samt udenfor kommunen
Særlige udfordringer	Beboere med fysiske handicap
Særlig viden om	Samarbejde med kommunen
IT-system	KABAS – KAB's eget IT-system

Melfarparken, Middelfart Andelsboligforening

Konsulent	Jørn Stiil. Projektansat
Byggestart	September 2012. Genhusning umiddelbart derefter
Permanent/midlertidig	M (varede 3-4 måneder). Enkelte permanente efter eget ønske
Antal boliger der skal ombygges	93
Antal genhusninger	93
Antal lejemål i boligafdelingen	93
Antal lejemål efter renovering	93
Lejlighedssammenlægning	Nej Nye facadevægge men ikke nye kontrakter
Huslejestigning	30 %
Genhuset hvor	Samme boligafdeling, "Feriebyen", andre boligafdelinger og selskaber efter behov
Særlige udfordringer	Stort ønske om beboerinddragelse
Særlig viden om	Beboerinddragelse og ejerskab
IT system	EG bolig

AL2bolig, Langkærparken, Tilst

Konsulent	Tania Andersen, Bo Reiff-Larsen
Varighed	3 år
Byggestart	Marts 2014
Permanent/midlertidig	Midlertidig. Enkelte permanente
Antal boliger der skal ombygges	830
Antal genhusninger	4 blokke ombygges til tilgængelighedsboliger – her genhuses alle (90 husstande) enten midlertidigt eller permanent. I de resterende 30 blokke er det omkring 30 % der genhuses, da de pga. af fysik eller psyke ikke kan være i boligerne, mens de reoveres.
Antal lejemål i boligafdelingen	857
Antal lejemål efter reovering	850
Lejlighedssammenlægning	Kun i de 4 tilgængelighedsblokke
Huslejestigning	Ja
Genhuset hvor	Møblerede lejligheder i boligafdelingen
Særlige udfordringer	Stor andel af beboere med anden etnisk baggrund
Særlig viden om	Kommunikation Reovering uden genhusning

Sjælør Boulevard, Boligselskabet AKB, København

Konsulent	Louise Østvand, KAB
Varighed	Otte uger
Byggestart	1. marts 2015
Permanent/midlertidig	P+M
Antal boliger der skal ombygges	35 + 48 i pavilloner
Antal genhusninger	35 + 48 i pavilloner
Antal lejemål i boligafdelingen	267
Antal lejemål efter reovering	261
Lejlighedssammenlægning	Ja
Huslejestigning	Ja, ca. 10 %
Genhuset hvor	Pavilloner (midlertidige)/samme selskab (permanente)
Særlige udfordringer	Svært at finde tilsvarende billige boliger
IT-system	KABAS – KAB's eget IT-system

Litteratur

og andre henvisninger

På AlmenNets hjemmeside www.almennet.dk kan følgende dokumenter hentes:

- [AlmenVejledningen Piktogrammer](#) - ideografisk kommunikationsredskab til byggesager
- [AlmenVejledningen Beboerdemokratisk proces](#)

Relevante links

På Retsinformations hjemmeside www.retsinformation.dk kan følgende lovsæt hentes:

- Almenboligloven (Lov om almene boliger)
- Almenlejeloven (Lov om leje af almene boliger)
- Byfornyelsesloven (Lov om byfornyelse og udvikling af byer)
- Boligstøtteloven (Lov om individuel boligstøtte)
- Udlejningsbekendtgørelsen (Bekendtgørelse om udlejning af almene boliger m.v.)

På Landsbyggefondens hjemmeside www.lbf.dk kan følgende film ses:

- Beboerinddragelsen: "Det er jo også beboerne, der skal tage ejerskab til projektet - når alt kommer til alt, er det jo deres hjem"
- Genhusning: "Jeg vil gerne låne jeres lejlighed."

App

Find denne vejledning og foreningens andre publikationer i AlmenNets app, som kan hentes på App Store. Med app'en har du altid AlmenNets publikationer ved hånden i et læsevenligt, digitalt bladformat, hvor du nemt kan skabe overblik over publikationerne og finde de rette værktøjer.

Vejledning til genhusning er en publikation til byggeprojektledere, kommunikationsrådgivere, genhusningskonsulenter, forretningsførere og andre der er eller skal i gang med et byggeprojekt, der involverer genhusning.

Vejledningen er baseret på forskellige boligorganisationers erfaringer, og indeholder eksempler og skabeloner, der kan bruges direkte eller som inspiration. Vejledningen gennemgår desuden relevant lovgivning om emnet.