



RÅDERET

INDIVIDUEL OG KOLLEKTIV

Temamøde i repræsentantskabet
Dorte Hjerrild, BL – Danmarks Almene Boliger
29. oktober 2018, Vivabolig, Aalborg

Råderet handler om...

- Forbedring af boligerne
- Men også om beboernes trivsel og engagement

- Frihed
- Fleksibilitet
- Individuelle ønsker

Boligdrømme



Boligdrømme



Boligdrømme



Boligdrømme



Individuel eller kollektiv?

Individuel råderet

- Egen bolig forbedres inde
- Den enkelte lejers ret
- Finansieret af lejeren selv
- Ret til godtgørelse
- Lejeren er "bygherre"

Kan udvides med:

Individuelle *forandringer* inde

- Aftales med administrationen

Forbedringer/*forandringer* ude

- Afdelingsmødet beslutter

Installationsret

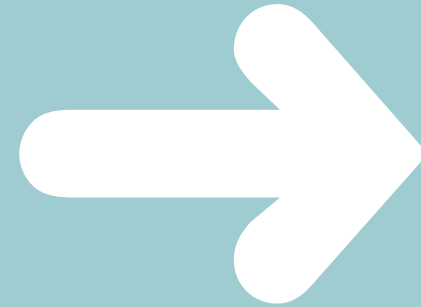
- Bl.a. hårde hvidevarer

Kollektiv råderet

- Enkelte boliger forbedres
- Bestemte forbedringer
- Frivilligt
- Besluttet af afdelingsmødet
- Finansieret via afdelingen
- Afdelingen er bygherre

Spørgsmål

Hvad er forskellen på en forbedring og en forandring?



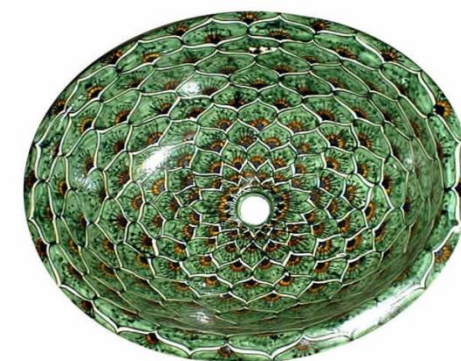
Forbedringer

- Forbedringsarbejder:
 - Forøger boligens brugsværdi
 - Skal **ikke** reetableres ved fraflytning
 - Gælder ikke hårde hvidevarer



Forandringer

- Forandringsarbejder skal **aftales individuelt** mellem lejer og boligorganisation
- Forandringsarbejder:
 - Valg af andet materiale end det eksisterende
 - Reetablering + depositum eller ej?



Forandring/forbedring



Kollektiv råderet

**Forbedringer finansieret via
afdelingen**

Forbedringer i afdelingen - finansieret via en huslejestigning

Afdelingsmødet skal vælge:

- Skal alle lejemål forbedres?
- Frivillig ordning?

Administrationen rådgiver:

- Muligheder → teknisk, økonomisk mv.
- Fordele/ulemper

Kollektive forbedringer – alle lejemål

Afdelingsmødet kan beslutte at **samtlige boliger** skal forbedres, moderniseres eller renoveres

- Inde: Køkken, bad etc.
- Ude: Facader, altaner, vinduer etc.

Afdelingen finansierer

- Fx via realkredit, bank, trækningssret, dispositionsfond
- Lejeren betaler via huslejestigning

Kollektiv råderet – frivillig ordning

- Afdelingsmødet kan beslutte, at lejerer kan få udført **bestemte forbedringer** – både inde og ude
- Forbedringen er frivillig for lejerer
- Afdelingsmødet godkender, hvilke forbedringer der skal udføres
- Herunder:
 - Finansiering
 - Huslejekonsekvens for dem, der ønsker forbedringen af deres bolig
 - Evt. foreløbig plan for det videre forløb

Kollektiv råderet - finansiering

- Forbedringerne finansieres af afdelingen
 - Annuitetslån med en maksimal løbetid på 30 år
 - Fx via realkredit eller bank evt. med til skud fra trækningsret eller fra dispositionsfond
- Forbedringerne må ikke medføre huslejestigninger, der medfører, at boligerne ikke kan udlejes
 - Maksimumhusleje kan fastsættes
- Lejeren betaler via huslejestigning
- Beslutningen træffes af afdelingsmødet og godkendes af boligorganisationen
- **OBS:**
 - Kan der optages realkreditlån? Kan alle få? Hvad kan huslejeniveauet bære?
 - Afhænger af afdelingens økonomi

Kollektiv råderet i praksis

- Der skal udarbejdes oversigt over hvilke arbejder
- Nærmere rammer kan besluttes (fx bestemte modeller)
- Forbedringerne omfatter ikke hårde hvidevarer



Athena Fusion



Urban Fusion



Kvadro Fusion

Andre muligheder?

Hvis beboerne på et afdelingsmøde stemmer imod forbedringer finansieret af afdelingen.....



Hvilke muligheder har den enkelte lejer så?

Råderetten - inde i boligen

- Forbedringer
- Lejeren har **ret** til at lave **alle former for forbedringer**
- Lejeren har **ret** til at få godtgørelse ved fraflytning
- Forbedringen skal **ikke** reetableres ved fraflytning
- Afdelingen får pligten til at **vedligeholde**



Godtgørelse og afskrivning

- Arbejdet bliver afsluttet og godkendes af inspektøren, der laver en godtgørelsesberegning
- Max. grænse for godtgørelse er 123.816 kr. (2018 sats)
- Godtgørelsen nedskrives over mindst 10 og højst 20 år
- Afskrivningsperioden afhænger af forbedringens forventede holdbarhed
- Flytter lejereren i løbet af afskrivningsperioden → ret til godtgørelse

Ny lejer

Ny lejer skal betale afdelingens udgifter til godtgørelse til den fraflyttende lejer

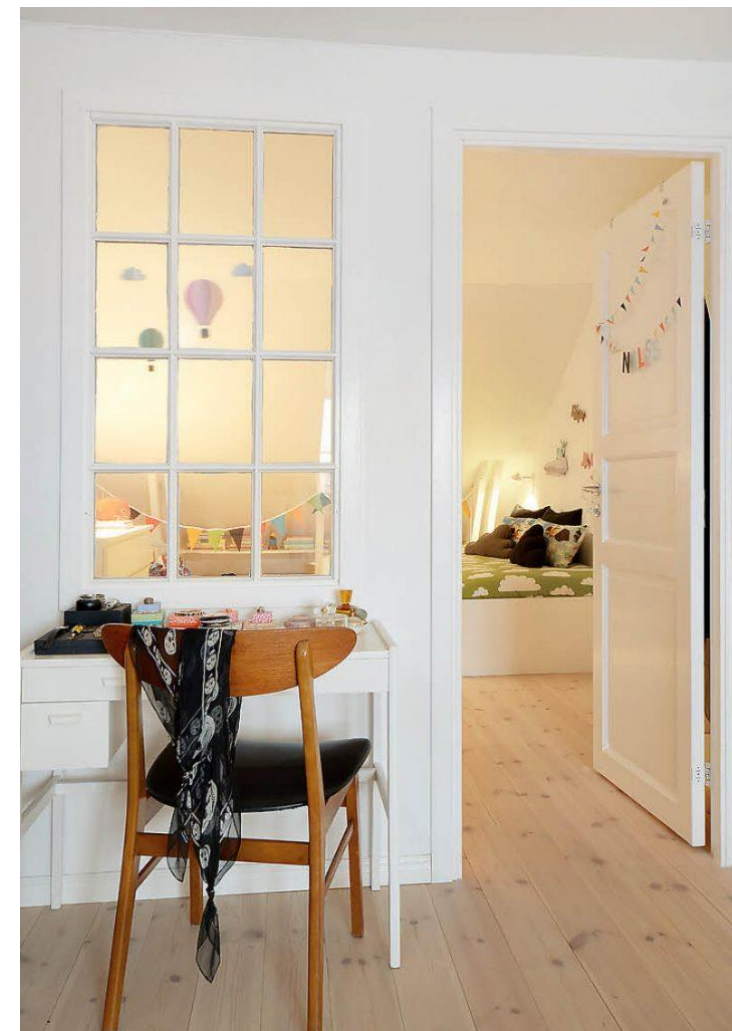
Den ny lejer kan vælge:

- Enten at betale kontant
- Eller at få lejeforhøjelse i den resterende nedskrivnings-periode . Ved lejeforhøjelse betales godtgørelsen + renter

Individuel råderet

Skillevægge:

- Lejeren har ret til at opsætte, flytte eller fjerne alle ikke-bærende skillevægge
- Kan **ikke** kræves reetableret
- Giver **ikke** ret til godtgørelse i forbindelse med forandringsarbejder
 - Men: Giver ret til godtgørelse hvis i forbindelse med forbedringsarbejder



Installationsret

- Lejeren har ret til at indsætte *sædvanlige* installationer i boligen
 - Fx vaskemaskine, opvaskemaskine, tørretumbler mv.
- Hvis rørføringerne kan klare det

- Lejeren ejer
- Lejeren vedligeholder
- Lejeren reetablerer ved fraflytning
- Lejeren er erstatningsansvarlig for skade, der er forårsaget af disse installationer

Individuelle løsninger uden for boligen

Afdelingsmødet beslutter, hvilke arbejder beboerne må lave udenfor boligen – i det lejede

- En flagstang?
- Et hegn?
- Et drivhus?
- En markise?



Individuelle løsninger udenfor boliger

Arbejderne kan være:

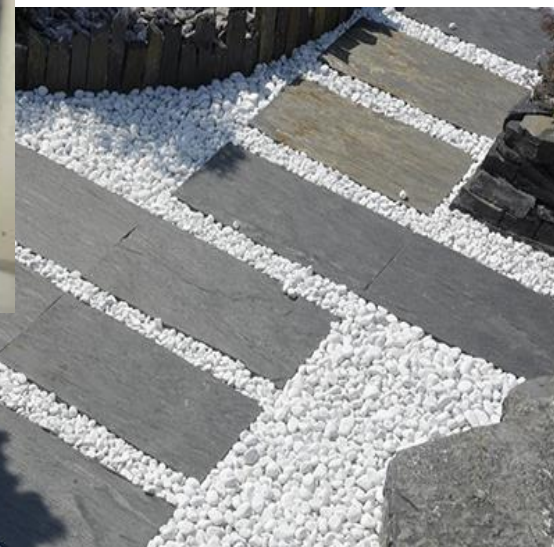
- Forbedringer → dermed godtgørelse og ingen reetablering
- Forandringer → evt. reetablering og depositum

Hvis afdelingsmødet ikke har truffet beslutning om arbejder udenfor boligen, kan lejer og boligorganisationen indgå en individuel skriftlig aftale.

Hvis afdelingsmødet har truffet beslutning om arbejder udenfor boligen, kan lejer og boligorganisationen ikke indgå en individuel skriftlig aftale.

OBS: Husk at henlægge til vedligeholdelse + individuel huslejeforhøjelse

Råderet?



Råderetskatalog

- Råderetskataloget fungerer som en vejledende positivliste
 - Information om mulighed for forbedring og forandring
 - Kan indeholde anvisning og vejledning om egen udførelse, procedurer mv.
- Meddeles alle lejere
- Godkendes af boligorganisationens bestyrelse



Krav til råderetsarbejde

Forbedringerne og forandringerne skal:

- Være rimelige og hensigtsmæssige
- Være af en acceptabel kvalitet
- Udføres håndværksmæssigt korrekt
- Udføres af autoriserede håndværkere hvis lovkrav
- Overholde afdelingens vedligeholdelsesreglement
- Skrives ind i lejekontrakten



Hvad må man ikke via råderet?



- Bruges til vedligeholdelse - som slidte bordplader, slidte gulve etc.
- Indebærende fare (fx brand)
- Påføre de enkelte bygningsdele ulemper
- Være uhensigtsmæssige i forhold til fælles installationer eller klimaskærm
- Fratage boligen karakter af almen bolig
- Gøre boligen uegnet for handicappede og ældre – hvis mærket som sådan
- Stride imod lokalplan eller servitutter



Om Demokratiet

Kontakt

Tag frivilligtesten

Søg...

Søg



Alle værktøjer



De 17 trin til at udvikle boligafdelingen. Giv jeres bidrag til FN's verdensmål.

Sæt DET GODE LIV på dagsordenen

Med udgangspunkt i FNs 17 verdensmål giver denne guide en opskrift på, hvordan I kan udvikle 'det gode liv' i boligafdelingen.



EN UDDANNELSE FOR ENGAGEREDE BEBOERDEMOKRATER

Bestyrelsesuddannelse

Gennem bestyrelsesuddannelsen får deltagerne værktøjer til at forstå sig selv og andre endnu bedre samt til at skabe engagement og aktiviteter i afdelingerne.



NYE SAMARBEJDSFORMER

Opgavegrupper

Gennem opgavegrupper bidrager både beboere og afdelingsbestyrelser til nyskabelse ved at komme med bud på løsninger.



Frivillighedscirklen

Frivillighedscirklen er et værktøj, som kan hjælpe afdelingsbestyrelsen med at tiltrække og motivere frivillige.



Dirigentmappen



Dirigents rolle

Skal du være dirigent? Så kan det måske være en hjælp for dig at læse dirigentmappen.



Vi er forskellige

Som afdelingsbestyrelse taler du på beboernes vegne - husk, at de er forskellige.



5 trin til flere frivillige

Brug de 5 trin til at få flere frivillige i din afdeling.



Spørgeguide - statusmøde i afdelingsbestyrelsen

Brug denne spørgeguide til evaluering af det seneste års arbejde i bestyrelsen.



Mere viden...

www.bl.dk

www.demokratinet.dk

Råderetten
- og andre muligheder for forbedringer af boligen

BL DANMARKS ALMENE BOLIGER



PERSONDATA,

AFDELINGSBESTYRELSE

OG HUSORDEN

BL

DANMARKS
ALMENE
BOLIGER

Hvad og hvorfor?

- Persondata er al information, der kan identificere en bestemt person
- EU's **dataskyddsforordning** (maj 2018) har til formål at beskytte den enkeltes personoplysninger
 - Lov om persondata stiller krav om, at virksomheder beskytter alle de interne og eksterne personoplysninger, som de behandler, med tilstrækkelige sikkerhedsforanstaltninger
- Loven giver de registrerede nogle rettigheder fx:
 - Retten til at få indsigt i sine personoplysninger
 - Retten til at få sine personoplysninger slettet – hvis de ikke er nødvendige for at drive virksomheden

Persondata i de almene boligorganisationer

- Persondataloven har stor betydning for almene boligorganisationer
- I en almen boligorganisation håndteres en mængde persondata:
 - Cpr.numre i forhold til ansatte, beboere og opnoterede
 - Helbredsoplysninger i forhold til udlejning af boliger, f. eks. fortrinsret til en handicapbolig
 - Helbredsoplysninger om medarbejdere og beboere
 - Lægeattester, rapporter fra skadestuen
 - Oplysninger om kriminalitet
- Det kan være rekvirerede og tilfældigt indkomne oplysninger

Dataklassifikation

Mest følsomme data

- Helbredsoplysninger, f.eks. i klagesager, bilag til lejekontrakter
- Materiale om beboere fra de sociale viceværter, gældsrådgivning
- Løn- og personaleoplysninger
- Data, der kan give adgang til it-systemer (login mv.)
- Oplysninger om fagforening
- Religion
- Etnicitet

Følsomme data

- Cpr.numre (obs: kræver samtykke)
- Straffedomme

Interne data

- Data, hvor brud på fortroligheden forårsager mindre forstyrrelser på driften

Offentlige data

- Data, hvor offentliggørelse ikke forårsager skade, eller data, som er ment som offentlige

Persondata – det er noget vi låner

- Når boligorganisationen (administrationen) opbevarer persondata på beboere, opnoterede eller ansatte, så har vi lånt det!
- Principper:
 - Man må have den mængde af persondata, som er **nødvendig** for at kunne drive sin virksomhed eller passe sit hverv
 - Man må ikke have persondata for en sikkerheds skyld (dataminimering)
 - Man skal passe godt på persondata
 - Man skal slette persondata, som man ikke (længere) har brug for

Persondata og afdelingsbestyrelserne

- Hvornår er personoplysninger om beboerne nødvendige ude i afdelingerne?
 - Ved indflytning?
 - Ved beboerklager?
 - Ved indtjekning til afdelingsmøder?
 - Andet?

- Tænk uden om personoplysninger!
 - Brug evt. adresser i stedet for navne fx på indflytterlister
 - Brug dialogen ved beboerklager – eller overlad det til administrationen, hvis der er tale om egentlig klagesagsbehandling
 - Brug adresselister uden navne til indtjekning på afdelingsmøder

Råd om klager – eksempel



SØG BOLIG | LEDIGE BOLIGER | PRAKTISK INFO | OM OS

For personale Translate Læs højt

🔍 Du kan søge her

Forside » Praktisk info » **Før du klager**

Praktisk info

Find din kontaktperson

Find din afdeling

Venteliste

Indflytning

At bo i almen bolig

Afdelingsmødet

Min bolig

Vores fælles

Naboskab

Frivillighed

Min husleje

Forbrug: vand/varme/el

Din bolig - din råderet

Før du klager

Nedenfor finder du oplysninger om, hvordan du klager, og hvordan forløbet ved en klagesag er. Husk at alle klager og indsigelser skal være skriftlige.

[Før du klager!](#)

[Jeg vil klage!](#)

[Hvad gør vi i Civica, når vi modtager en klage?](#)

[Andre beboere klager over dig. Du er ikke enig!](#)

[Vil du klage over Civica?](#)

Trygge boliger

Civica giver dig en række gode råd, der kan bruges i de situationer, hvor godt naboskab bliver svært.

Vi arbejder efter et koncept om "Trygge boliger", hvor hjælper dig med at løse eventuelle konflikter inden de vokser sig store.

Du kan også bruge vores råd til selv at blive en "bedre nabo" og en god, positiv

Videoer

(åbner i nyt vindue)

5 gode råd til godt naboskab - se filmen
5 pieces of good advice - watch the film

Downloads

(åbner i nyt vindue)

Anmeldelse
Indsigelse

Feedback

Tak for i dag!

