

At bo i en almen bolig



BL

DANMARKS ALMENE BOLIGER



Velkommen i din almene bolig!

Almene boliger er et tilbud til alle. Denne pjece fortæller om det almene byggeri og giver en kort orientering for nye beboere.

Det almene byggeri er demokratisk opbygget med beboerflertal i alle styrende organer.

Boligerne er opført i samarbejde med kommunen, som også kan disponere over hver fjerde ledige lejlighed til kommunens boligsociale forpligtelser.

Ingen skal tjene på huslejen i det almene byggeri. Lejen er omkostningsbestemt. Det vil sige, at regnskabet for en boligafdeling så vidt muligt skal balancere år for år.

Hver afdeling er en selvstændig økonomisk enhed, hvis økonomiske midler ikke kan bruges andre steder i boligorganisationen.

En særlig forpligtelse

Det almene byggeri er for alle men har særlige sociale forpligtelser over for de befolkningsgrupper, der har særlige boligbehov. Det gælder f.eks. unge under uddannelse og andre unge, der har boligproblemer, ældre og handicappede, enlige med børn og flygtninge samt mennesker, der skal genhuses i forbindelse med byfornyelsen.

Denne udlejningspolitik tilstræber en forbedring af boligforholdene og en integration af de forskellige befolkningsgrupper.

Beboerne bestemmer

Det almene byggeri arbejder efter de love, der er vedtaget af Folketinget. Lovgivningen har også fastlagt, hvordan beboerdemokratiet skal virke, og det fastslås, at beboerne har det afgørende ord i den daglige drift.

Derfor har beboerne fuld indsigt i, hvad deres husleje bruges til, og det er beboerne, som vedtager budgettet. Det vil sige, at de træffer afgørelse om vedligeholdelse, fornyelse og forbedringer, der skal foretages. Beboerne fastlægger også regler om fælles områder som beboerlokaler, vaskerier, legepladser, de grønne områder og mange andre ting i hverdagslivet i boligafdelingen.

Beboerne vælger blandt beboerne en afdelingsbestyrelse på et afdelingsmøde. Det er også på afdelingsmødet, at beboerne vedtager en husorden for afdelingen.

Der skal holdes mindst ét afdelingsmøde for beboerne om året, hvor der forelægges regn-



Vibeke på sin balkon i Signalhuset i Ørestaden (Lejerbo).
Foto Harry Nielsen.

skab og behandles budget samt foretages valg til afdelingsbestyrelsen. Du kan også stille op til valg til afdelingsbestyrelsen og dermed være bindeledet mellem beboerne, administrationen og boligorganisationens bestyrelse.

Der indkaldes ofte til flere møder, hvis større spørgsmål skal drøftes, og der kan holdes urafstemning om større forbedringsarbejder og lignende udgiftskrævende opgaver. Der arbejdes til stadighed med videreudvikling af beboerdemokratiet, og for at det skal fungere godt, må mange af beboerne i en boligafdeling være aktive. Du opfordres derfor til også at møde frem og deltage i debatten, når der indkaldes til beboermøde. Er der problemer i hverdagen, kan du altid kontakte din afdelingsbestyrelse. Afdelingsbestyrelsen fungerer som dine tillidsrepræsentanter i boligforholdet.

Fritid og miljø

I mange boligområder er der beboerlokaler eller fælleshuse, hvor beboerne kan mødes til sociale og kulturelle aktiviteter. Hvor der er mulighed for det, prioriteres udearealerne højt, så både børn og voksne har gode mødesteder og plads til udendørs aktiviteter. Således gøres der også en indsats for at gavne og skåne miljøet i boligafdelingerne både af hensyn til økonomien og til beboernes trivsel.

Det sociale samvær, som gode fritidsmuligheder giver, og boligområder, som beboerne interesserer sig for, er med til at forebygge, at sociale problemer opstår.

Huslejens beregning

Huslejen i det almene byggeri er som nævnt omkostningsbestemt, og indtægter og udgifter skal balancere. Huslejen består af kapitaludgifter og øvrige driftsudgifter.

Kapitaludgifterne er forrentning og afdrag på de lån, der måtte optages, da byggeriet blev opført og eventuelt ved senere ombygninger og forbedringer. I nyere byggeri er der givet særlige tilskud til nedbringelse af kapitaludgifterne. Det er sket gennem en rentesikring eller indekslån med ydelsesstøtte. Disse ordninger indebærer, at kapitaludgifterne stiger langsomt fra år til år i et nøjere fastlagt forhold til pris- og lønudviklingen.

I det ældre byggeri er kapitaludgifterne de samme år for år, hvis der ikke optages nye lån til bestemte formål.

I boliger fra før 1970 betaler beboerne et særligt bidrag til Landsbyggefonden, som er en fælles fond for alle almene boligorganisationer. Bidragets stør-

relse er fastlagt i lovgivningen og varierer fra bebyggelse til bebyggelse. Disse indbetalinger til Landsbyggefonden bruges som tilskud til forbedringsarbejder i boligafdelingerne og som støtte til særligt vanskeligt stillede afdelinger.

De øvrige driftsudgifter omfatter udgifter til vedligeholdelse af bygningerne og de grønne områder, renovation, vand, forsikringer, lønninger til ejendomsfunktionærer, administration, skatter, fælleslokaler og henlæggelser til planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser.

Disse variable udgifter stiger efterhånden typisk sammen med priser og lønninger.

Vedligeholdelse

Så længe du bor i din bolig, har du pligt til at vedligeholde den. Afdelingen har et vedligeholdelsesreglement, som indeholder retningslinjerne for, hvordan din bolig skal vedligeholdes. Der kan du læse om udlejers og lejers vedligeholdspligt.

Boligorganisationen skal vedligeholde og foretage nødvendig udskiftning af ruder, vand- og gashaner, elafbrydere, wc-kummer, cisterner, vaskekummer, badekar, køleskabe, komfurer, vaskemaskiner og lignende, som er installeret af boligorganisationen eller af en lejer, der har benyttet sig af råderetten.

Forsikring

Afdelingen har pligt til at tegne en ejendomsforsikring.

Ønsker du at forsikre møbler og andre private ejendele, inklusiv dem du måtte opbevare i kælder- eller loftsrum, rådes du til at tegne en indboforsikring.

Indflytningssyn

I forbindelse med din indflytning i din almene bolig, skal du sammen med boligorganisationen gennemgå din nye lejlighed, og der skal udarbejdes en indflytningsrapport, som begge parter skal underskrive.

Rapporten indeholder din og boligorganisationens bemærkninger til lejlighedens standard ved indflytningen. De fejl eller mangler, der noteres i indflytningsrapporten, kommer du ikke til at betale for ved fraflytningen.

Fejl- og mangelliste

Ud over at der skal udfyldes en indflytningsrapport, kan du også udfylde en fejl- og mangelliste, som du senest 14 dage efter din indflytning skal aflevere til boligorganisationen.



Kimie med sin søn Gabriel på Alexandrakollegiet. Foto: Lars Bech.

Hjælp til indskud og husleje

Beboere i almene boliger har mulighed for at få hjælp til indskud og husleje. Hjælpen fås hos kommunen og består af individuel boligstøtte (boligyldelse og boligsikring) og indskudslån.

BL – Danmarks Almene Boliger udgiver en folder om individuel boligstøtte med almindelig information om reglerne og oplysninger om de aktuelle satser. Folderen kan fås i din boligadministration og kan ses på BL's hjemmeside, www.bl.dk.

Læs mere om mulighederne for indskudslån på www.borger.dk under *Bolig og flytning*.

Man har kun ret til indskudslån og individuel boligstøtte, hvis huslejen er under halvdelen af indkomsten.

Indskudslån

Indskudslån ydes med særlig lav rente. Kommunen har kun pligt til at yde indskudslån, hvis indkomsten er særligt lav, og boligen er taget i brug efter 1. april 1964.

Kommunen har ikke pligt til at yde indskudslån, hvis man har en vis formue, hvis den finder ens nuværende bolig god nok, og hvis man ikke har afviklet gæld på et tidligere indskudslån.

Kommunen kan i andre tilfælde vælge af yde lån eller stille garanti for lån i et pengeinstitut. Indskudslån skal søges før indflytningen. Der findes særlige ansøgningsblanketter.

Individuel boligstøtte

Individuel boligstøtte omfatter alle slags lejeligheder og fås alt efter husstandsindkomst, husleje, boligens størrelse og antal beboere i husstanden. Der findes to former for individuel boligstøtte:

- *Boligydelse* er for husstande med folke- og førtidspensionister (dog ikke personer, der har søgt om førtidsspension efter 1. januar 2003)
- *Boligsikring* er for øvrige husstande, herunder efterlønnere)

Individuel boligstøtte kan først fås, når der er søgt om den.

Der findes særlige ansøgningsblanketter. Der kan også søges om individuel boligstøtte på hjemmesiden www.borger.dk under *Bolig og flytning*, hvor man også har mulighed for at beregne den støtte, man i givet fald er berettiget til.

Råderet

Råderet betyder, at du har ret til at lave en række forbedringer af din bolig, som du ikke skal retablere, når du flytter. Du skal selv betale, men flytter du, inden forbedringerne er nedskrevet, har du normalt ret til at få udbetalt en godtgørelse af boligorganisationen. Forbedringerne nedskrives over mindst 10 år og maksimalt 20 år afhængigt af den forventede holdbarhed.

Derudover kan du foretage visse forandringer i din bolig, som du heller ikke skal retablere ved fraflytningen.

Boligorganisationen kan vejlede dig yderligere om mulighederne for at forbedre og forandre din bolig.

Eksempler på forbedringer, som du har ret til at lave uden godkendelse: Nyt og eventuelt større køkken og bad, energibesparende foranstaltninger (f.eks. forsatsruder), ressourcebesparende arbejder (f.eks. vandbesparende toiletter) og tekniske installationer (f.eks. elinstallationer).

Alle forbedringer og forandringer skal anmeldes skriftligt til boligorganisationen, før arbejdet udføres.

Det gælder også for de forbedringer, som du har ret til at lave uden godkendelse.

Læs også pjecen "Råderetten" som udgives af BL – Danmarks Almene Boliger, og som fås i din boligorganisation.

Hvis du vil bytte

Hvis du vil bytte lejlighed med en anden familie, kan det ske uden særlige krav til din husstands størrelse eller sammensætning. Det gælder også, hvis du ønsker at bytte med en familie i en privat lejebolig. Bor du som enlig for eksempel i en fireværel-sers lejlighed, så kan du bytte med et ægtepar uden børn, der bor i en privat toværel-sers lejebolig.

I ungdoms- og ældreboliger kan bytte normalt kun ske til andre i den berettigede personkreds.

Læs også pjecen "Boligbytte og fremleje" som udgives af BL – Danmarks Almene Boliger, og som fås i din boligorganisation

Du kan også oprette et byttetilbud på hjemmesiden www.bytbolig.dk, der administreres af BL – Danmarks Almene Boliger.

Hvis du vil flytte

Når du allerede bor i boligorganisationen, så har du en særlig fortrinsret til at komme i betragtning til en anden bolig fremfor andre udefra.

Du skal skrives op på boligorganisationens oprykningsventeliste, hvis du ønsker at flytte til en anden bolig i afdelingen eller inden for boligorganisationen.

Hvis du vil flytte, er det selvfølgelig af betydning at få at vide, hvad der sker med det indskud, du har betalt ved indflytningen. Beboerindskuddet er en del af finansieringen af byggeriet, men det er samtidig en sikkerhed for afdelingen i forhold til beboerens udgifter til istandsættelse ved fraflytningen.

Ved flytningen skal hele det oprindelige indskud efter loven udbetales til beboeren, men der kan fratrækkes udgifter til den nævnte istandsættelse.

Der findes tre forskellige fraflytningsordninger: A-ordningen, A- ordning med NI -beløb og B- ordningen. Ved de to første ordninger skal der istandsættelse ved fraflytning. Udgifterne til istandsættelsen fordeles mellem lejer og boligafdeling i forhold til, hvor længe du har boet i lejligheden. Ved B-ordningen sker der ingen istandsættelse, men lejemålet har en vedligeholdelseskonto, som anvendes til løbende vedligeholdelse.

Hvis der er tale om misligholdelse eller direkte hærværk af boligen, skal fraflytter altid betale for skaderne uanset fraflytningsordning.

I afdelingens vedligeholdelsesreglement, som du får udleveret ved indflytningen, kan du læse hvilken fraflytningsordning din afdeling har.

Læs også pjecen "Istandsættelse ved fraflytning" som udgives af BL – Danmarks Almene Boliger og som du kan få i din boligorganisation.

Beboerklagenævn

Bliver man uenig med sin boligorganisation, kan man klage til beboerklagenævnet. Det skal ske skriftligt, og det koster 133 kr. (2011). Prisen pristalsreguleres hvert år.

Muligheden for at klage til et beboerklagenævn er forholdsvis ny og har bl.a. til formål at få uenigheder afgjort så hurtigt som muligt.

De problemer, som beboerklagenævnet kan behandle, er:

- Varsling af huslejeforhøjelser (det vil sige overholdelse af tidsfrister og ikke huslejens størrelse)
 - Boligens standard ved indflytningen
 - Vedligeholdelse og istandsættelse (f.eks. kan man klage over en flytteopgørelse, hvis man er utilfreds med boligorganisationens opgørelse)
 - Installationer og forbedringer af det lejede (råderet m.m.)
 - Tilbagebetaling af beboerindskud eller depositum
 - Betaling af varme og vand
- Lejerens betaling til fællesantenner
 - Bytte, fremleje og fortsættelse af lejemålet
 - Husordensovertrædelser
 - Lovligheden af de beslutninger, som er truffet af beboerdemokratiet (det vil sige, om de beboerdemokratiske regler er overholdt)
 - Afslag på anvisning af en ledig bolig

Beboerklagenævnet kan træffe følgende afgørelser:

- Afgøre om en klager har ret
- Erklære om en beslutning i beboerdemokratiet er gyldig
- Sende en advarsel til en beboer
- Give en beboer en betinget opsigelse (det vil sige, at opsigelsen kun kan føres ud i livet, hvis vedkommende gentager sin forsyndelse)

Når beboerklagenævnet har modtaget en klage, skal modparten senest en uge efter informeres om klagen. Herefter har modparten normalt en frist på to uger til at svare nævnet på klagen. Derefter har beboerklagenævnet fire uger til at afgøre sagen. Det vil sige, at der normalt vil gå syv uger, fra klagen er modtaget af beboerklagenævnet, til nævnet udtaler sig om sagen.



Brøndby Nord. Foto: Harry Nielsen

BL – Danmarks Almene Boliger

BL – Danmarks Almene Boliger er det almene byggeris interesseorganisation. Næsten alle almene boligorganisationer er medlemmer.

BL arbejder for beboernes interesser og en styrkelse af den almene boligsektor. BL tjener også som rådgiver for medlemmerne, forestår kursus- og anden oplysningsvirksomhed og meget andet.

Som beboer får du Beboerbladet ind ad døren fire gange om året. Det orienterer om den seneste boligpolitiske udvikling af interesse for din bolig-situation og en række andre emner.

BL's ledelse vælges i 11 kredse og på foreningens repræsentantskabsmøde, hvor tillidsfolk fra det almene byggeri samles. Repræsentantskabet vælger i lige år en formand og en næstformand, der også er formand og næstformand for bestyrelsen.

Ved at deltage i det beboerdemokratiske arbejde kan du følge og præge landsforeningens arbejde,

og hvis du ønsker yderligere oplysninger om det, kan du rette henvendelse til:

BL – Danmarks Almene Boliger
Studiestræde 50
1554 København K.

Telefon: 3376 2000
Fax: 3376 2001
email: bl@bl.dk

Vil du vide mere, kan du på internettet besøge en af vores hjemmesider:

www.bl.dk
www.blboligen.dk
www.beboerbladet.dk
www.bytbolig.dk

Her kan du finde meget mere information om almene boliger, læse de blade, som BL udgiver, og se alle BL's pjecer.

Nogle af pjecerne nævnes her:

- Boligyldelse og boligsikring
- Råderet
- Istandsættelse ved fraflytning
- Boligbytte og fremleje

Mange af dem kan du også få i din boligorganisation.

Det almennyttige boligbyggeri skiftede navn til alment boligbyggeri ved en lovændring i 1997.

Derfor hedder det nu "almene boliger" og "at bo alment".

En lovændring gældende fra og med 2010 betyder, at der i dag kun er to forskellige typer af almene boligorganisationer: Almene boligorganisationer med boligafdelinger og almene boligorganisationer uden afdelinger.

Sidstnævnte er almene administrationsorganisationer, der administrerer andre almene boligorganisationer, f.eks. de tidligere forretningsførerorganisationer.

I dag er der cirka 650 almene boligorganisationer. De har bygget godt 550.000 boliger i omkring 8.000 boligafdelinger fordelt over hele landet.

