

Indstilling til følgegruppemødet d. 22. august.

Som udgangspunkt er renovering af køkkener ikke med i helhedsplanen.

Der kan være forhold som gør at renovering af køkkener bliver en del af en helhedsplan. Hvis der for eksempel sker så store indgreb i køkkenet, at det er mere rentabelt at renovere end at udbedre.

Umiddelbart er der ikke så store arbejder i forbindelse med, helhedsplanen for Bellahøj, og køkkener, at der kan argumenteres for en renovering af køkkenerne.

Det vil dog være muligt lade køkkenerne renovere, helt eller delvis, via den kollektive råderet.

Afdelingsmødet har tidligere besluttet at køkkenerne kunne blive renoveret via den kollektive råderet.

Afdelingsmødet kan beslutte, at forbedringerne skal gennemføres i samtlige boliger – det kaldes for kollektive forbedringer. Eller afdelingsmødet kan beslutte at gennemføre bestemte forbedringer efter den enkelte lejers ønske og eventuelt af ledige boliger –det kaldes for kollektiv råderet.

At afdelingsmødet kan beslutte, at gennemføre »bestemte forbedringer« betyder, at afdelingsmødet skal tage stilling til, hvilke arbejder lejerne kan kræve udført som kollektiv råderet. Der skal således laves en oversigt over de arbejder under den kollektive råderet.

Finansiering og lejeforhøjelse

Hvad enten afdelingsmødet beslutter sig for at udføre kollektive forbedringer eller kollektive råderetsarbejder, er der tale om forbedringer, som boligorganisationen gennemfører, og som afdelingen finansierer ved låneoptagelse.

Hermed afviger denne type forbedringer fra den individuelle råderet, hvor lejeren selv sørger for, at arbejdet bliver udført og finansieret.

Afdelingen kan optage lån til finansiering af de kollektive forbedringer og til kollektiv råderet. Lånet inklusive omkostninger forrentes og afdrages over huslejen i lånets løbetid.

Løbetiden på lånet til kollektiv råderet er fastsat til højst 20 år, men der optages lån med kortere løbetid i de tilfælde, hvor forbedringsarbejderne forældes efter en kortere årrække (fx. visse elektroniske løsninger).

Ved kollektive forbedringer vil alle lejere få en lejeforhøjelse, mens det ved den kollektive råderet kun er lejerne i de boliger, som bliver forbedret, der får lejeforhøjelsen.

Det er almindeligt, at lejeforhøjelsen bortfalder når lånets løbetid er udløbet, men det er også lovligt at fastsætte lejeforhøjelsen under sædvanlig hensyn til afdelingens økonomi og boligernes indbyrdes værdi.

Boligorganisationen godkender

Det er afgørende, at boligerne stadig kan lejes ud som almene boliger. Boligorganisationen skal derfor godkende afdelingsmødets beslutning om at åbne for denne type forbedringer. Boligorganisationen kan nægte at godkende beslutningen, hvis de vurderer, at huslejeforhøjelserne gør det vanskeligt at leje ledige boliger ud fremover.

Det vil være muligt at lade køkkenet renovere helt eller delvist.

Specielt på Bellahøj, er at køkkenrenoveringen kan blive udført samtidig med helhedsplanen, således vil arbejdet kunne blive udført i byggeperioden, og dermed vil de helhedsplans-arbejder som skal udføres i køkkenet, blive finansieret via helhedsplanen. Dette kan bevirke at lejetillægget som vil blive udløst på grund af finansieringen optaget via den kollektive råderet, til at afholde udgifterne til køkkenrenoveringen vil blive delvist medfinansieret i helhedsplanen.

For de beboer som har gjort brug af den kollektive råderet, for modernisering af sit køkken, og stadig afdrager på et lånet, så vil det lån blive indfriet, hvis man ønsker et nyt køkken. Beboer som har renoveret deres køkken via den individuelle råderet, vil få refunderet samme beløb som hvis de havde opsagt lejligheden.

Hvis man kun ønsker en delvis modernisering af sit nuværende køkken, kan den moderniserede del belånes.

Huslejestigning som afdrages over lånets levetid, følger lejemålet, ikke lejeren.

Eksempel 1	
Totalentreprenør	
Modernisering (håndværker og mat.)	kr 40.000,00
Omkostninger i alt	kr 40.000,00
Finansiering	
Administration ca. 6,25 %	kr 2.653,13
Realkredit ca. 5,5 %	kr 2.200,00
Revision	kr 250,00
Totaludgift	kr 45.103,13
Huslejestigning pr. måned	kr 265,73
Engangsgebyr i første opkrævning	kr 367,00
i alt efter 20 år	kr 64.142,82

Eksempel 2	
Totalentreprenør	
Modernisering (håndværker og mat.)	kr 60.000,00
Omkostninger i alt	kr 60.000,00
Finansiering	
Administration ca. 6,25 %	kr 3.971,88
Realkredit ca. 5,5 %	kr 3.300,00
Revision	kr 250,00
Totaludgift	kr 67.521,88
Huslejestigning pr. måned	kr 397,82
Engangsgebyr i første opkrævning	kr 367,00

i alt efter 20 år	kr	95.842,93
-------------------	----	-----------

Eksempel 3		
Totalentreprenør		
Modernisering (håndværker og mat.)	kr	80.000,00
Omkostninger i alt	kr	80.000,00
Finansiering		
Administration ca. 6,25 %	kr	5.290,63
Realkredit ca. 5,5 %	kr	4.400,00
Revision	kr	250,00
Totaludgift	kr	89.940,63
Huslejestigning pr. måned	kr	505,92
Engangsgebyr i første opkrævning	kr	367,00
i alt efter 20 år	kr	121.786,84