



# Genhusning

## - i renoveringsprojekter

12. december 2023

### Politik

Vivaboligs politik for genhusning i renoveringsprojekter er formuleret med det formål at sikre beboere en god behandling og proces i en renoveringsperiode, samt at Vivaboligs beboere og organisationen som helhed betaler rimelige og dokumenterede udgifter til genhusningen.

### Målsætning

Vivabolig vil møde den enkelte beboers behov, sikre den rette og rimelige hjælp og en ensartet genhusningspraksis.

### Beskrivelse

Hvert renoveringsprojekt er forskelligt i forhold til forløb og vilkår, og derfor tilpasses principperne til det enkelte projekt. Disse principper udformes i samarbejde med den enkelte afdelingsbestyrelse i den berørte afdeling og godkendes af Organisationsbestyrelsen.

#### **Hvad er genhusning og hvordan tilbyder Vivabolig genhusning?**

Når en ejendom skal nedrives eller ombygges i en grad der medfører, at boligen må fraflyttes, skal Vivabolig tilbyde beboeren en erstatningsbolig. Vivabolig kan i samarbejde med beboeren aftale, om erstatningsboligen skal være permanent eller midlertidig:

- **Midlertidig genhusning**  
Beboer flytter i en genhusningsbolig, men flytter tilbage til sin egen eller en anden renoveret bolig i afdelingen.
- **Permanent genhusning**  
Beboer flytter ind i en genhusningsbolig og flytter ikke tilbage.

Udgangspunktet for alle genhusninger er, at:

- beboere bliver genhuset i en bolig, der har en *passende størrelse*
- som er beliggende i beboerens *nuværende kommune*

Passende størrelse betyder, at beboeren har ret til at få et tilbud på en genhusningsbolig, der:

- har samme antal værelser som nuværende bolig *eller*
- har et værelse mere end antallet af medlemmer i husstanden.

Det er muligt at få tilbudt en mindre bolig, hvis beboeren selv ønsker dette.

Beboere varsles om datoen for renoveringen af deres bolig, samt genhusning med minimum tre måneders varsel.

Genhusningsboligen skal indeholde samme installationsmuligheder, som beboerens nuværende bolig.

### ***Individuelle genhusningssamtaler og beboeres behov***

Den enkelte beboers behov i genhusningsprocessen afdækkes af en genhusningskonsulent, som "visiterer" den enkelte beboer til hjælp via individuelle genhusningssamtaler.

Beboeren informerer ved samtalen om sine ønsker og behov. Dette vil ligge til grund for det boligtilbud og hjælp til nedpakning, flytning, kontakt til kommunen mm., som beboeren tilbydes.

Vi indgår en skriftlig aftale med beboeren, der indeholder information om, hvilken hjælp beboeren får i forbindelse med genhusningen.

## **Forretningsgang**

### ***Midlertidig genhusning***

Beboeren kan blive midlertidigt genhuset på to måder:

- Vivabolig finder en midlertidig genhusningsbolig
- Beboer finder selv en midlertidig genhusningsbolig i fx sommerhus, kolonihavehus eller hos familie.

Beboeren beholder sin lejekontrakt i sin kontraktbolig.

Efter aftale kan den midlertidige genhusningsbolig blive udstyret med opsatte persienner/rullegardiner, samt orienteringslys.

Hvis det er muligt, vil Vivabolig tilbyde beboeren at blive boende i genhusningsboligen.

Når beboeren flytter tilbage til den renoverede bolig, vil beboeren modtage en hilsen fra Vivabolig, der markerer et 'velkommen hjem'. Dette indebærer at beboeren får udleveret en hilsen fra Vivabolig/afdelingsbestyrelsen og en lille ting ved deres indflyttersyn.

### ***Husleje***

Når en beboer bliver midlertidigt genhuset, skal beboeren aldrig betale mere i boligafgift for genhusningsboligen, end beboeren gør i sin oprindelige bolig.

Byggesagen betaler differencen. Beboeren opkræves gældende acontoforbrug på genhusningsboligen.

Beboeren betaler første måneds husleje i genhusningsboligen senest på overtagelsesdatoen, uanset om beboeren har modtaget nøglerne før tid. Beboeren betaler ikke indskud i den midlertidige genhusningsbolig. Beboeren hæfter for mislighold ved fraflytning.

Hvis beboeren selv finder en bolig, skal beboeren ikke betale husleje og forbrug i kontraktboligen i renoveringsperioden. Denne betales af byggesagen.

#### *Ind- og fraflyttersyn*

Vivabolig afholder et lempeligt fraflyttersyn for at registrere beboerens nuværende boligs tilstand og eventuel mislighold. Derudover aflæser Vivabolig varme-, vand- og elmålere. Hvis beboeren i genhusningsperioden vælger at fraflytte afdelingen, vil dette syn danne grundlag for en fraflytteropgørelse.

Vivabolig afholder indflyttersyn ved nøgleudlevering i beboerens midlertidige genhusningsbolig. Når beboeren fraflytter sin midlertidige genhusningsbolig, afholder Vivabolig et lempeligt fraflyttersyn for at registrere eventuel mislighold. Ved både ind- og fraflytning af den midlertidige genhusningsbolig aflæser Vivabolig varme-, vand- og elmålere.

Hvis ikke der er plads til alle beboerens ting i den midlertidige genhusningsbolig, tilbyder vi at opmagasinere indbo hos et flyttefirma. Dette betaler byggesagen.

Når en beboer flytter midlertidigt fra sin kontraktbolig og genhusningsbolig vil Vivabolig modtage et gebyr for forbrugsopgørelser. Byggesagen betaler disse gebyrer.

#### *Normalstandsættelse*

Er der tale om en totalrenovering af boligen, bliver beboerens anciennitet nulstillet, når beboeren flytter tilbage.

#### ***Permanent genhusning***

Beboeren får, med udgangspunkt i beboerens ønsker og behov, et tilbud om permanent genhusning i beboerens nuværende kommune.

Vivabolig afholder et lempeligt fraflyttersyn, når beboer skal fraflytte sin nuværende bolig. Beboeren betaler for eventuel mislighold/skader på bestående bygningsdele.

#### *Husleje, fraflytning og indskud*

Beboeren betaler første måneds husleje i genhusningsboligen senest på overtagelsesdatoen, uanset om beboeren har modtaget nøglerne før tid.

Forholdene omkring indskud afhænger af, hvor beboerens permanente genhusningsbolig ligger og boligens størrelse:

- Hvis den permanente genhusningsbolig ligger i beboerens **nuværende afdeling**, bliver beboerens indskud overført til den nye bolig. Dette gælder dog ikke, hvis beboer har et kautionsslån. Hvis indskuddet i den permanente genhusningsbolig er lavere end i beboerens kontraktbolig og beboeren selv har indbetalt indskuddet udbetales overskuddet med flytteafregningen.
- Hvis beboeren flytter til en **anden afdeling i Vivabolig**, bliver beboerens indskud, overført som en delbetaling af indskuddet. Resterende indskud betales inden indflytning. Dette gælder dog ikke, hvis beboer har udlæg i boligen, f.eks. lån ved kommunen, som ikke er indfriet. Hvis dette er tilfældet, betales det nye indskud inden indflytning.
- Vælger beboeren at **fraflytte Vivabolig**, udbetaler Vivabolig indskuddet, modregnet udgifter fra eventuel mislighold og restancer til Vivabolig.

#### *Genudlejning og forebyggelse af tomgang*

Når datoen for reoveringen nærmer sig, kan vi opleve tomgang på boliger, som skal reoveres. Dette kan vanskeliggøre udlejning af de pågældende boliger på almindelige vilkår. Derfor vil vi forsøge at udleje boligerne med mulighed for midlertidig lejekontrakt på særlige vilkår for at forebygge, at lejemål står tomme i længere tid.

Vi retter os *i udgangspunktet* efter, at:

- boliger der står tomme *tre til seks måneder* før en reovering, udelukkende tilbydes på en tidsbegrænset lejekontrakt.
- For boliger der står tomme *seks til ni måneder* før en reovering tilbydes disse via almindelig venteliste, med mulighed for tidsbegrænset lejekontrakt.

Udlejningen på særlige vilkår vil primært omhandle en lavere husleje, begrænset lejeperiode og lempede eller ingen krav om istandsættelse.

Vi afviger fra disse frister i tilfælde hvor det giver mening. Det kan eksempelvis være en bolig der skal reoveres, hvor det ikke lykkes at leje denne ud på almindelige vilkår.

Vi vurderer fra gang til gang om en bolig skal udlejes på særlige vilkår. Det lokale team vurderer fra bolig til bolig, om boligen skal forsøges udlejet på korttidskontrakt, og om der foretages istandsættelse af boligen forud for den kommende reovering.

For at sikre den bedst mulige planlægning af eventuel genudlejning på korttidskontrakt tilbydes fraflytter et forsyn. Ud fra forsynet vurderer teamet, om det kan 'betale sig' at genudleje boligen på korttidskontrakt.

Hvis vi vurderer, at boligen kan udlejes på korttidskontrakt, udlejes boligen som beset og ikke 100 % istandsat.

#### *Udgifter til istandsættelse*

Vi forsøger så vidt muligt at 'genbruge' midlertidige genhusningsboliger, sådan boligen ikke istandsættes mellem to eller flere midlertidige genhusninger. Her kan eventuelle persienner og orienteringslys også genbruges.

Hvis boligen skal genbruges til midlertidig genhusning, lukker vi eventuelle huller og 'klatmaler'. Hvis beboeren har røget i genhusningsboligen, skal der eventuelt lidt mere til (skærm mm.). Det lokale team vurderer hvilke arbejder der skal laves i boligen.

Hvis en beboer vælger at blive boende i en bolig, som er blevet brugt flere gange til genhusning, er denne bolig ikke fuldt istandsat ved indflytning. I dette tilfælde vil beboeren blive oplyst om dette. Ud fra den forrige beboers fraflytningssyn, vil vi lave et overslag over hvilket beløb boligen kunne være blevet normalistandsat for. Dette beløb overføres fra byggesagen til den pågældende afdeling, hvor beboeren er flyttet til. Dermed sikrer vi, at den pågældende afdeling ikke har et tab i boligen.

#### *Hæftelse*

##### *Opsigelsesperiode for boliger der tages fra til genhusning*

Når en bolig tages fra til genhusning, forkortes fraflytters opsigelsesperiode fra tre til to måneder. Den eventuelle tomgang mellem fraflytning og til at boligen tages i brug til genhusning, betales af byggesagen.

##### *Byggesagens opsigelsesperiode*

Når en bolig, der har været taget fra til genhusning, ikke længere skal bruges til genhusning, har byggesagen tre måneders opsigelse overfor den pågældende afdeling.

##### *Opsigelsesperiode frem til reoveringen*

Opsigelsesperioden for boliger der skal reoveres, forkortes fra tre til to måneder, når en beboer fraflytter i en periode op til seks måneder før reoveringsstarten. Beboerens frigørelse fra boligen skal afspejle den gennemsnitlige genudlejningstid i udlejningsmarkedet. Opsigelsesperioden kan ændres fra projekt til projekt og revurderes efter behov.

##### *Opsigelsesperiode under reoveringen*

Når en beboer vælger at fraflytte sin kontraktbolig i genhusningsperioden, vil opsigelsesperioden være tre måneder. Vi vil forsøge genudlejning af

genhusningsboligen, og genudlejningen af denne vil afgøre hvor længe beboer hæfter for kontraktboligen.

### *Boligfordeling*

Alle beboere får max to genhusningstilbud, uanset om der er tale om en midlertidig eller permanent genhusning. Tilbud gives med udgangspunkt i ledige boliger i Vivabolig samt beboerens ønsker og behov, som tilkendes ved genhusningssamtalen.

Hvis Vivabolig har en ledig bolig, som passer til flere beboeres behov, vil vi prioritere at anvende den til genhusning hos de beboere, som skal permanent genhuses. Er der tale om, at Vivabolig har en ledig bolig, som passer til flere beboeres behov, og disse er sidestillet ift. midlertidig/permanent genhusning, vil boligen blive tilbudt efter anciennitet i kontraktboligen.

Udføres renoveringen i etaper, vil beboere der skal midlertidig genhuses, have mulighed for at vælge en tilbageflytning til en anden ledig bolig end deres kontraktbolig. Eksempelvis kan der være beboere, som har et ønske om at bo på en anden etage, en anden opgang, tættere på indkøb mm. I disse tilfælde vil boligerne blive tilbudt efter fremskridt i udførelse af renoveringen og anciennitet hos beboerne.

### *Flytteudgifter*

Byggesagen betaler for flytteudgifter inden for en maksimal afstand på 50 km fra beboerens nuværende bopæl:

- Flytning af indbo
- Flytning af telefon- og internetforbindelse, mod fremvisning af betalt faktura
- Opmagasiner, hvis beboeren vælger at blive genhuset midlertidigt

Vivabolig rekvirerer flyttefirma, hvorefter beboeren bestiller flytning, og flyttekasser bliver leveret til beboerens adresse efter aftale. Beboeren skal som udgangspunkt selv pakke. Hvis beboeren ikke selv kan pakke på grund af helbred eller lignende, kan beboeren søge om hjælp hos Vivabolig.

Beboeren kan i særlige tilfælde søge om hjælp hos Vivabolig, hvis beboer ikke selv er i stand til at udføre, bestille eller har pårørende, der kan hjælpe til med en flytterengøring. Hvis Vivabolig vurderer, at beboeren er berettiget til hjælpen, vil vi hjælpe med en 'hverdagsrengøring'.

Hvis beboeren selv vælger et flyttefirma, skal dette tilbud godkendes af Vivabolig. Flytteudgiften refunderes mod fremvisning af betalt faktura.

Vivabolig tilbyder altid et overlap mellem flytning fra beboerens nuværende bolig til genhusningsboligen og omvendt, uden udgift for beboeren. Dette overlap er minimum 7 hverdage.

### *Økonomisk godtgørelse*

Når beboeren selv finder en permanent eller midlertidig bolig og eventuelt også selv sørger for flytning, kan beboeren få en godtgørelse.

Muligheden for godtgørelse træder i kraft, når beboeren fraflytter sin boliger i en periode fra to måneder før renoveringsstart og frem til renoveringen. Godtgørelsen refunderes efter fraflytning og/eller tilbageflytning.

Beboeren finder selv permanent eller midlertidig genhusning og står selv for flytning	2 måneders husleje
Vivabolig finder lejlighed – beboeren står selv for flytning	1,5 måneders husleje
Beboeren finder selv permanent eller midlertidig genhusning – Vivabolig betaler flytning	1 måneds husleje

Godtgørelsen er svarende til den gældende husleje op udflytningstidspunktet.

Godkendt af bestyrelsen den 21. august 2023 opdelt 27. november 2023