

Hobro, den 21. august 2015

Til: Beboerne i Hobro Boligforening

Fra: Organisationsbestyrelsen

## Kollektiv råderet

### Indstilling

Det indstilles til beboernes godkendelse, at vi implementerer den kollektive råderet, således at visse moderniseringer af boligen kan finansieres af afdelingen.

#### Afgrænsning af moderniseringer:

Det foreslås, at den kollektive råderet afgrænses til at udelukke at omfatte følgende arbejder:

1. Køkken
2. Bad

I nogle afdelinger vil carporte også kunne omfattes af den kollektive råderet.

Beboeren kan naturligvis i alle tilfælde gøre brug af den individuelle råderet.

#### Maksimumbeløb:

Det foreslås, at moderniseringerne i alle tilfælde skal godkendes af boligforeningens inspektør og direktør samt at moderniseringsarbejderne maksimalt må resultere i en huslejestigning på 15% af huslejen.

#### Finansiering:

Alle arbejder under den kollektive råderet finansieres som udgangspunkt ved optagelse af ekstern lånefinansiering med en maksimal løbetid på 15 år. Vi har imidlertid mange små afdelinger, hvor antallet af råderetssager, vil være så lille, at omkostningerne ved ekstern finansiering vil være uforholdsmæssigt høje. I de afdelinger findes det mest hensigtsmæssigt, at arbejderne finansieres med egne midler.

### Eget arbejde:

Når afdelingens midler anvendes til finansiering af moderniseringsarbejder, skal vi sikre os, at arbejdet udføres med den fornødne kvalitet og med garanti. Arbejdet skal derfor udføres af håndværksvirksomheder, som er godkendt af Hobro Boligforening.

Eget arbejde kan ikke finansieres over den kollektive råderet i Hobro Boligforening.

### **Beskrivelse af regelgrundlaget**

Vores boligafdelinger kan kollektivt træffe beslutning om at gennemføre forbedringer i boligerne med lovhjemmel i Lov om Almene Boliger §37b.

Beslutning om at gennemføre moderniseringer efter den kollektive råderet træffes af beboerdemokratiet på et afdelingsmøde ved simpelt flertal.

Den kollektive råderet giver afdelingerne mulighed for at beslutte, at lejere der måtte ønske det, kan få forbedret deres bolig mod en månedlig huslejestigning.

Afdelingsmødet kan fastsætte nærmere rammer for den enkelte lejers adgang til at få forbedret sin bolig, herunder hvilke forbedringsarbejder og maksimumbeløb for anskaffelsessummen. Vi har fra administrationens side altid mulighed for at afvise forbedringerne/moderniseringerne, hvis vi vurderer, at huslejeforhøjelsen gør det vanskeligt at udleje boligen fremover.

Praksis har vist, at den kollektive råderet især anvendes i forbindelse med modernisering af køkken og bad. Det er derfor også vores anbefaling, at vi afgrænser den kollektive råderet til disse to typer arbejder. I enkelte afdelinger kan den kollektive råderet udvides, hvis særlige forhold foreskriver det.

### **Finansiering**

Det anbefales, at moderniseringer under den kollektive råderet som udgangspunkt finansieres ved optagelse af realkreditlån med en maksimal løbetid på 15 år.

Vi har imidlertid mange små afdelinger, hvor antallet af råderetssager vil være så lille, at omkostningerne ved ekstern finansiering vil være uforholdsmæssigt høje. I de afdelinger finder vi det mest hensigtsmæssigt, at arbejderne finansieres med egne midler. Beslutningen om finansieringen træffes af boligforeningens administration, og lejeren oplyses om:

- Beløb for den månedlige huslejestigning
- Løbetid (hvornår bortfalder huslejestigningen)