

Introduktion til afdelingsbestyrelsens arbejde i RS Bolig

november 2017



Den almene sektor

- Boligorganisationerne
- Hovedformål er at opføre, udleje, administrere, vedligeholde og modernisere offentligt støttet boligbyggeri
- Non-profit foretagende
- Omkostningsbestemt leje, som godkendes af beboerne
- Hver boligafdeling er selvstændig økonomisk enhed
- Nybyggeri opføres i samarbejde med kommune
- Kommunen kan disponere over op til hver 4. Ledige bolig
- Har en boligsocial forpligtigelse
- Har beboerdemokrati og beboerflertal i alle bestyrelser
- Boliger tildeles efter venteliste = dato for opskrivning



Karakteristika ved en almen bolig

Lovreguleret til fingerspidserne

Der spares løbende op til fremtidig vedligeholdelse og fornyelser samt istandsættelse ved fraflytning

Lejernes rettigheder er i højsædet:

- indflytningssyn
- mangelliste
- fraflytningssyn
- beboerklagenævn (uvildig klageinstans)

Individuel råderet

- lejerer har ret til af forbedre og forandre boligen:
eksempelvis udskifte køkken eller bad
opsætte eller fjerne skillevægge
- lejerer finansierer selv og beløbet afskrives over op til 20 år
- lejerer får godtgjort restbeløb ved fraflytning



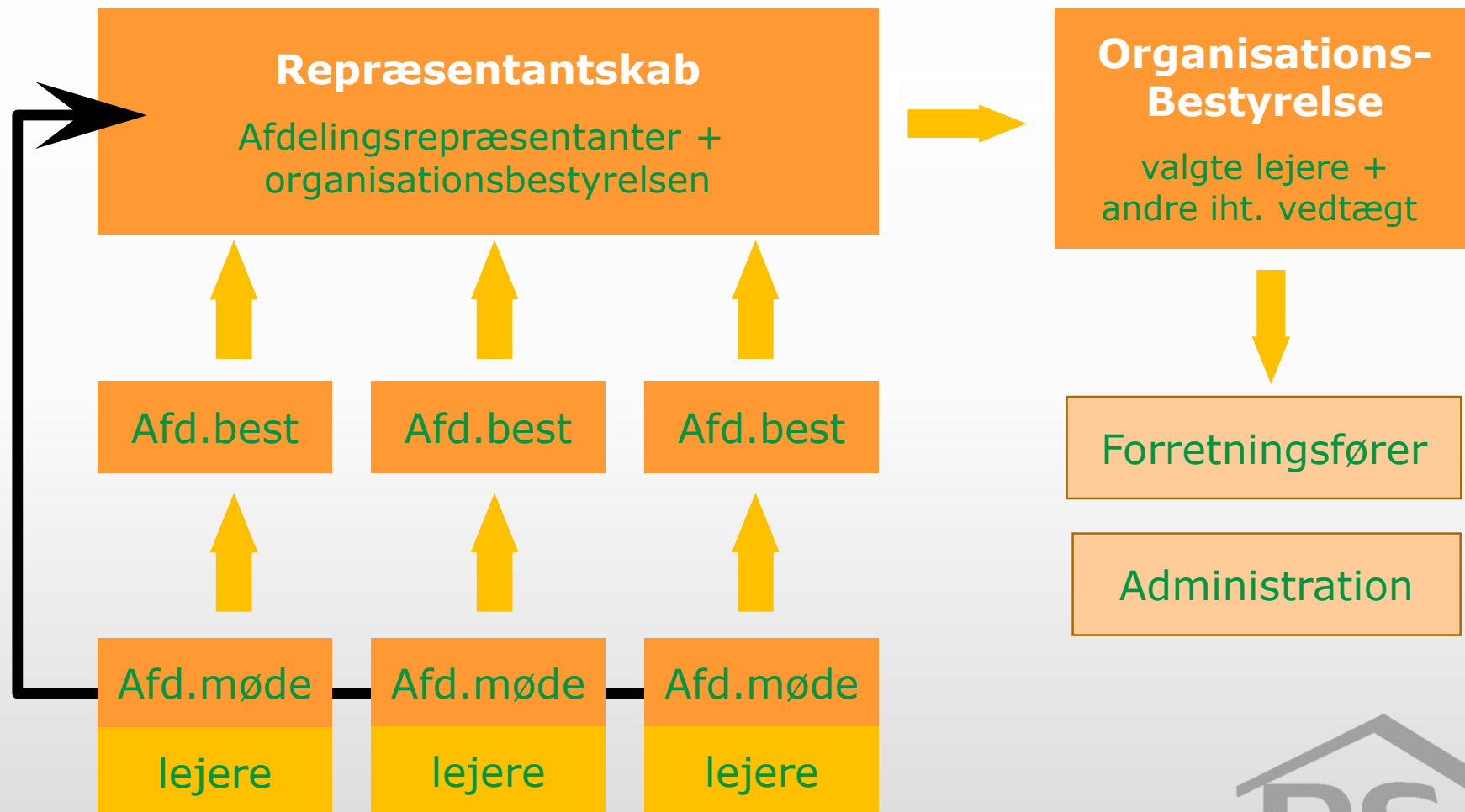
Alle myndige personer i en husstand kan:

- Deltage i afdelingsmødet
- Fremsætte forslag
- Vælges til afdelingsbestyrelsen
- Vælges til repræsentantskabet
- Vælges til organisationsbestyrelsen



Almen boligorganisation med repræsentantskab

Almen boligorganisation med generalforsamling



Hvem bestemmer hvad?

Repræsentantskabet (øverste myndighed)

- Træffer beslutning om nyt byggeri, grundkøb, salg og lign. *
- Træffer beslutning om væsentlige forandringer *
- Træffer beslutning om vedtægtsændringer
- Vælger alle eller flertallet af medlemmer til organisationsbestyrelsen - vælger formand
- Træffer beslutning om kommunalbestyrelsen kan udpege bestyrelsesmedlemmer
- Godkender endeligt boligorganisationens årsregnskab
- Godkender endeligt afdelingernes årsregnskaber *
- Vælger revisor
- Træffer beslutning om administration
- Træffer beslutning om fælles afdelingsmøde og fælles afdelingsbestyrelse *

** = kompetencen kan delegeres til organisationsbestyrelsen*



Hvem bestemmer hvad?

Organisationsbestyrelsen

- Har den overordnede ledelse af boligorganisationen og dens afdelinger
- Er ansvarlig for at udarbejde og indsende dokumentations-materiale til kommunen vedrørende styringsdialog
- Godkender afdelingernes årsregnskab efter godkendelse af afdelingsbestyrelsen og eventuel godkendelse på afdelingsmødet
- Vedtager boligorganisationens driftsbudget
- Endelig godkendelse af afdelingernes driftsbudgetter efter godkendelse på afdelingsmødet
- Er ansvarlig for at overholde gældende love og regler
- Træffer bestemmelse om den daglige administration
- Ansætter forretningsfører/direktør og eventuelt andet personale
- Forpligter boligorganisationen og afdelingerne
- Fastlægger sin egen forretningsorden
- Disponerer over dispositionsfonden og "egen trækningsret"



Hvem bestemmer hvad?

Afdelingsbestyrelsen

- Fører tilsyn med vedligeholdstilstand og pasning
- Påser at der er god orden
- Foreslår ændringer til husordenen *
- Godkender afdelingens driftsbudget og eventuelt årsregnskab *
- Beslutter inden for de overordnede rammer
 - at iværksætte arbejder
 - at etablere aktiviteter i afdelingen
- Udvidet råderet for afdelingen *
- Deltager i forebyggende arbejde (beboerrådgivere) *
- Foreslår fordelingsmåde for individuel måling af vand *
- Foreslår fordelingsmåde for el og varme*
- Skal samtykke ledelsens planer om vedligehold m.v.
- Skal orienteres om ændret bemanding
- Kan deltage i 1- og 5-års eftersyn
- Skal modtage nødvendig bistand fra ledelsen/administrationen
- Fastlægger eventuelt sin egen forretningsorden
- Vælger repræsentantskabsmedlemmer
 - afhænger af beslutning på afdelingsmødet

** = som godkendes af afdelingsmødet*



Hvem bestemmer hvad?

Afdelingsmødet

- Godkender afdelingens driftsbudget - eventuelt ved urafstemning
- Godkender eventuelt afdelingens årsregnskab
- Godkender forslag om moderniseringer
- Godkender forslag om fordelingsmåde for el og varme
- Godkender forslag om fordelingsmåde for individuel måling af vand
- Godkender forslag om ændringer af husorden
- Uddelegerer kompetence til beboergrupper
- Godkender at iværksætte forebyggende arbejde
- Vælger formand og øvrige medlemmer til afdelingsbestyrelsen
- Beslutter afdelingsbestyrelsens størrelse (mindst 3 – altid ulige antal)
- Beslutter om der holdes 1 eller 2 ordinære afdelingsmøder (ved 2, da hvilket af dem der er valgmøde)
- Beslutter om der vælges repræsentantskabsmedlemmer på afdelingsmødet
- Træffer beslutning om vedligeholdelsesordning



Spilleregler for afdelingsbestyrelsen

Afdelingsbestyrelsens 5 bud

1. Du er valgt til at træffe beslutninger og planlægge – ikke til at administrere!
2. Du er tillidsmand for alle beboerne – også for de psykisk og mentalt handicappede, de unge, de nye og de gamle danskere. Du skal altså varetage alle beboeres interesser!
3. Du er beboernes kontaktled til organisationsbestyrelsen og administrationen!
4. Du skal fungere som igangsætter – f.eks. af aktiviteter i afdelingen – ikke udføre alle de praktiske opgaver selv!
5. Du skal både vide og vise, at andre beboeres holdninger og meninger er lige så meget værd som dine egne. – også selv om du sidder i afdelingsbestyrelsen

Tavshedspligt

Kun i personsager – f.eks. private stridigheder, ulykker, strafbare forhold

Informationspligt

Beboerne bør informeres om arbejdet i bestyrelsen

Loyalitet

Kun de trufne beslutninger refereres – ikke hvem

Juridisk og økonomisk ansvar

Afdelingsbestyrelsen er den politiske ledelse – det juridiske og økonomiske ansvar tilhører boligorganisationens Ledelse.



Funktioner:

- Tilsyn – ikke ved fraflytning
 - Budget og regnskab
 - Arbejder og aktiviteter
 - Fremsætte og udmønte vedtagne forslag
 - Afvikle afdelingsmødet
-
- Du er beboernes kontakttled til administration og hovedbestyrelse
 - Du skal varetage alle beboeres interesser

Afdelingsbestyrelsen

(Tilsyn)

Sørger for at der hersker god orden i afdelingen:

- Husorden (påtale til administrationen – ikke agere politi)
- Renholdelse - pasning og pleje af udearealer
(påtale til administrationen – ikke agere arbejdsgiver)
- Bygningsvedligeholdelse
- Daglig almindelig opmærksomhed



Afdelingsbestyrelsen

(Tilsyn)

Markvandring

Vedligeholdelsesplan for afdelingen

- nødvendige arbejder
- ønskværdige arbejder
- arbejder på sigt
- Afdelingsbestyrelsen prioriterer - administrationen hjælper.

Deltagerne

- Afdelingsbestyrelsen
- Ejendomsinspektøren og ledende ejendomsfunktionær

Afdelingsbestyrelsen kan deltage i 1- og 5-års eftersyn



Afdelingsbestyrelsen

(Budget og regnskab)

- Bidrager til at udarbejde afdelingens driftsbudget

Afdelingsbestyrelsen bør have politiske holdninger til budgettet!

- Vil I spare mest muligt?
- Vil I være grønne?
- Vil I styrke det sociale liv?
- Tænk i målsætninger! 5-10 år frem...

- Godkender budgettet

(inden endelig godkendelse på afdelingsmødet)

- Godkender årsregnskabet

(inden eventuel endelig godkendelse på afdelingsmødet)



Afdelingsbestyrelsen

(Arbejder og aktiviteter)

Forelægger **de overordnede rammer**:

- Vedligehold og fornyelse:
 - ✓ Større renoveringsarbejder, udbedre byggeskader etc.
 - ✓ Rimelige moderniserings - og forbedringsarbejder, der hæver bebyggelsens standard
 - ✓ Skal samtykke ledelsens planer om vedligehold m.v.
- Sørger for forebyggende arbejder rettet mod boligområdet eller enkelte beboere med henblik på at styrke det sociale liv og netværk
- Udarbejder forslag til husorden

Alle forslag skal godkendes af afdelingsmødet



Afdelingsbestyrelsen

(Afholder afdelingsmødet)

- Indkalde til ordinært og ekstraordinært afdelingsmøde
- Modtage forslag til og skriver dagsorden
- Lave beretning
(såfremt skriftlig, så skal den udsendes sammen med indkaldelsen til afdelingsmødet)
 - Se på året der gik - nåede vi vores mål?
 - Se frem – hvad er vores idéer for fremtiden
 - Gør den skriftlige beretning overskuelig – lav temaer
 - Gør den mundtlige beretning levende - del den mellem jer
- Forberede og afvikle evt. urafstemning



Afdelingsbestyrelsen

(Afholder ordinært afdelingsmøde)

- Indkaldes med 4 ugers varsel
- Minimumsdagsorden
(budget, regnskab, indkomne forslag + evt. skriftlig beretning)
- Mødested og -tid
- Skal husstandsomdeles
- Endelig dagsorden 8 dage før mødet



Afdelingsbestyrelsen

(Afholder ekstraordinært afdelingsmøde)

Indkaldes med 2 ugers varsel og afholdes når:

- afdelingsbestyrelsen finder anledning til det
- der tidligere er truffet beslutning herom
- boligorganisations bestyrelse anmoder om det
- et antal husstande i afdelingen fremsætter krav herom
(25 % nødvendig - procent er fastsat i boligorganisationens vedtægter)



Afdelingsbestyrelsen

(Indkomne forslag)

Indkomne forslag

- Skal være afdelingsbestyrelsen i hænde senest 2 uger før !
- Så vidt det er muligt skal et forslag være konsekvensberegnet
- Alle myndige personer i en husstand kan fremsætte forslag til behandling på afdelingsmødet
- Der kan fremsættes ændringsforslag på afdelingsmødet



Afdelingsbestyrelsen

(Afholde afdelingsmøde)

Praktiske forberedelser inden afdelingsmødet

- Lokalets størrelse ?
(husk at reservere det)
- Forplejning?
- Husk eventuelt stemmesedler
- Hvem indleder mødet ?
- Har I en dirigent/referent ?
- Tidsplan for mødet
- Pauser
- Sluttid



Dagsorden (minimum):

1. Valg af dirigent og referent
2. Beretningen (til fremlæggelse/efterretning – ikke til godkendelse)
3. Budgettet forelægges til godkendelse
4. Årsregnskab til orientering eller godkendelse
5. Behandling af indkomne forslag
6. Valg af formand (eventuelt)
7. Valg til afdelingsbestyrelsen og suppleanter
8. Valg til repræsentantskabet (eventuelt)
9. Eventuelt

Afdelingsmødet

Indkomne forslag - eksempler:

- Moderniserings- eller forbedringsarbejder
- Sociale tiltag i afdelingen
- Råderets forslag
- Husordens forslag
- Uddelegere opgaver til beboere
- Valg af vedligeholdelsesordning



Opgaver kan uddelegeres til beboerne

F.eks.

- Udearealernes anvendelse og pasning
- Legepladser
- Beboerhusets anvendelse og udlejning
- Jo flere aktive ad hoc udvalg, jo bedre.
 - det giver flere involverede og engagerede lejere

Afdelingsmødet

(Valg af medlemmer – formalia)

- Vælger afdelingsbestyrelse (valgperiode 2 år)
formand og suppleanter (vælges hvert år)
- Vælges ved simpelt flertal
- Valgbare er alle lejere og disses myndige husstandsmedlemmer
- Fastsætter afdelingsbestyrelsens størrelse – skal være ulig
- Beslutter om afdelingsbestyrelsen eller afdelingsmødet vælger repræsentanter til repræsentantskabet
- Kan afsætte afdelingsbestyrelsen (også enkelt medlem) inden udløbet af funktionsperioden



Afdelingsmødet

(Valg-regler i øvrigt)

- Beslutninger træffes ved simpelt flertal
- 2 stemmer pr. husstand uanset husstandens størrelse!
 - alle myndige personer i husstanden har ret til at deltage i afdelingsmødet med stemmeret (men kun 2 stemmer pr. husstand)
- Personvalg er skriftlige
 - alle myndige personer i husstanden er valgbare til afdelingsbestyrelsen og eventuelt repræsentantskab
- Stemmeretten udøves personligt og ikke efter fuldmagt
 - man skal derfor være tilstede for at kunne afgive sin stemme



Afdelingsmødet

(Urafstemning)

Kan kræves af mindretal:

- **I forbindelse med budget/regnskab**
(hvis mindst 25% af mødets deltagere kræver det – procenten er fastsat i boligorganisationens vedtægter)
- **Ved arbejder / aktiviteter, der medfører huslejestigning over 15%**
(hvis mindst 25% af mødets deltagere kræver det - procenten er fastsat i boligorganisationens vedtægter)



Afdelingsmødet

(Principper - urafstemning)

- Alle emner, der er til behandling på et afdelingsmøde, kan sendes til urafstemning
- Skriftlig og hemmelig
- Lav et klart / utvetydigt stemmemateriale (afkrydsning)
- Efter urafstemningen kan samme forslag først sendes til urafstemning igen efter næste ordinære afdelingsmøde (budgetmøde)



Offentliggøre dagsorden og referat

- Samtlige dagordener og referater fra afdelingsbestyrelsesmøder, afdelingsmøder, hovedbestyrelsesmøder samt generalforsamling / repræsentantskabsmøder skal offentliggøres
- Disse bør derfor sendes til administrationen til offentliggørelse på RS Boligs hjemmeside
- Offentliggørelse ved opslag eller husstandsomdeling er stadig ok, da en stor del af vore ældre lejere ikke er på internettet.



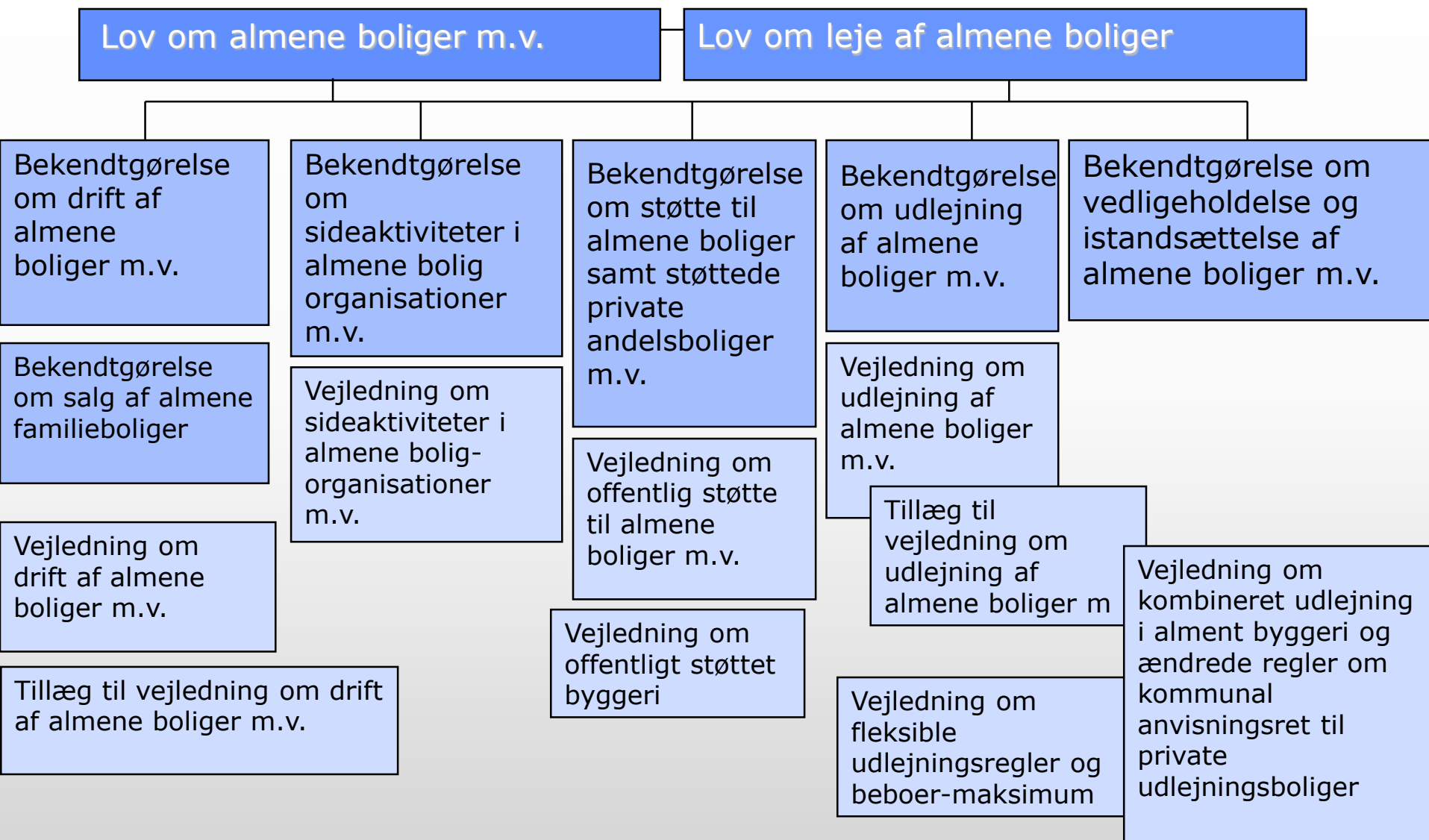
- Interne kurser i boligorganisationen
- BL-kurser på kredsplan
- BL-kurser på landsplan



Typiske beboeraktiviteter:

- bankoaftener
- Sct. Hans fest
- julearrangement
- sommer- og grillfest
- udflugter (sommerland, blomsterpark, kalkgrube eller andre seværdigheder)
- fastelavnsfest
- sportsarrangementer (fodbold, håndbold, petanque, volleyball, kroket og lignende)

Lovgivningen for almene boliger



Afdelingsbestyrelsens samarbejdspartnere

- Administrationen
- Organisationsbestyrelse
- Ejendomsfunktionærerne
- Andre boligafdelinger
- Kommunale institutioner
- Erhverv og detailbutikker i boligområdet
- - og alle der kan gøre noget til gavn for den almene boligsektor



Individuel råderet

- Du bestemmer og betaler selv
- Du får noget af den tilførte værdi retur, når du flytter.
Lovbestemt: max værdi retur = 120.000 kr. Værdien afskrives over 10 år

=> du skal måske i banken...
OBS: husk også at tage
kontoret i ed på dit projekt!



Kollektiv råderet

- Afd.mødet bestemmer
- Tilskud fra opsparede midler
- Resten finansieres over huslejen



Nyt køkken (eksempel på kollektiv råderet)

- Afd.mødet beslutter: "nyt køkken til alle" til en fast max. pris på eks. 60.000 kr.
- Du vil være med => du får nyt køkken + højere husleje
- Du vil ikke være med => du beholder nuværende køkken + husleje
Nyt køkken installeres, når du flytter ud