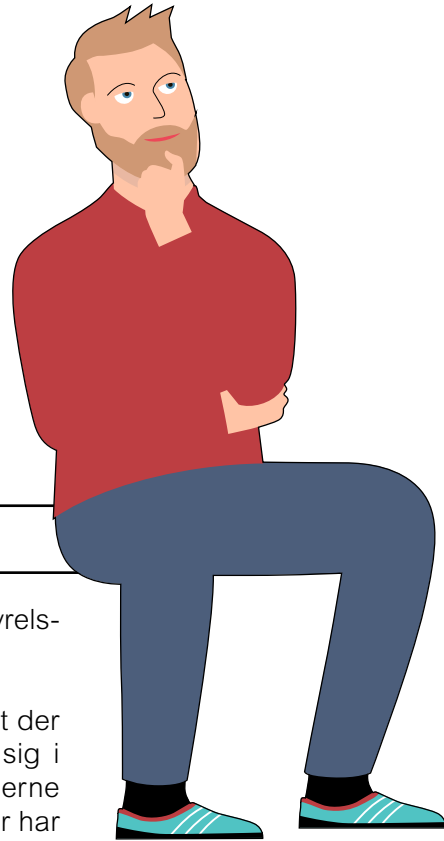

BEBOERDEMOKRATIET

SÅDAN ARBEJDER AFDELINGSBESTYRELSEN



TIL AFDELINGSBESTYRELSER



Kære beboer

Måske er du blevet valgt til afdelingsbestyrelsen, eller måske overvejer du at stille op.

Beboerdemokratiet er helt afhængigt af, at der er beboere, der har lyst til at engagere sig i fællesskabet. Det gælder både dem, der gerne vil planlægge en sommerfest, og dem, der har lyst til at dykke længere ned i processerne fx afdelingens økonomi og vedligeholdelse.

Denne folder er for dig, der gerne vil vide lidt mere om, hvad afdelingsbestyrelsen laver, hvad rollefordelingen er, og hvordan bestyrelsen samarbejder med ejendoms kontor og administration i boligorganisationen.

Den fortæller også, hvordan beboerne har indflydelse på ledelsen af hele boligorganisationen. Endelig er der en kort forklaring på Lejerbos overordnede rolle som administrationsorganisation.

Afdelingsbestyrelsens opgaver

Afdelingsbestyrelsen er bindeled mellem beboerne og ejendomskontor og administration. Bestyrelsens opgaver er beskrevet i Lov om Almene Boliger.

Opgaverne er blandt andet:

- ▶ At samarbejde med drift og administration om opgaverne i din boligafdeling.
- ▶ At indkalde til og planlægge afdelingsmøde.
- ▶ At aflægge beretning om bestyrelsens arbejde på afdelingsmødet.
- ▶ At sørge for, at budgettet bliver fremlagt til godkendelse på afdelingsmødet.
- ▶ At følge op på afdelingsmødets beslutninger.
- ▶ At lave en forretningsorden (en plan for, hvordan bestyrelsen arbejder).

Ud over loven er det de beslutninger, der er truffet på afdelingsmødet, der sætter rammerne for bestyrelsens arbejde. De fleste beslutninger skal træffes på dette møde, men afdelingsbestyrelsen forbereder dagsordenen til mødet og kan komme med forslag.

Blandt årets konkrete arbejdsopgaver er planlægning af afdelingsmødet. På afdelingsmødet skal budgettet fremlægges for beboerne. Det udarbejdes i tæt samarbejde med administrationen.

Planerne for vedligeholdelse i afdelingen laves på baggrund af en årlig gennemgang, som kaldes afdelingstjek.

Bestyrelsen kan også sætte gang i forskellige sociale aktiviteter som fx sommerfest og fællesspisning. Her kan man sagtens få hjælp af beboere, der ikke er med i bestyrelsen.



Tilrettelæggelse af arbejdet i bestyrelsen

Bestyrelsen tilrettelægger selv sit arbejde inden for de overordnede rammer. Den måde, bestyrelsen arbejder på, skrives ned i det, der hedder en forretningsorden. Forretningsordenen er bestyrelsens egen aftale, og den skal ikke godkendes af afdelingsmødet.

Forretningsordenen skal blandt andet indeholde en plan for, hvornår og hvordan møderne i afdelingsbestyrelsen skal holdes. På Lejerbos hjemmeside kan man finde skabeloner til forskellige dokumenter til arbejdet i bestyrelsen (se link på bagsiden). Der ligger også et eksempel på en forretningsorden.



Rollefordeling

I nogle afdelinger er det afdelingsmødet, der vælger formanden for afdelingsbestyrelsen. I andre afdelinger er det bestyrelsen selv, der vælger formand. Det er afdelingsmødet, der har besluttet, om man følger den ene eller den anden model. De øvrige poster besætter bestyrelsen selv.

Formanden for afdelingsbestyrelsen indkalder til møderne i afdelingsbestyrelsen. Formanden er som udgangspunkt kontaktperson til administration og ejendoms kontor og giver informationer videre til bestyrelsen.

Formanden fungerer som tovholder. Han/hun spiller en vigtig rolle i bestyrelsens arbejde som den, der typisk samler og sætter i gang. Afdelingsbestyrelsen fordeler dog selv opgaverne imellem sig. Der er stor forskel på, hvordan de enkelte bestyrelser arbejder. Bestyrelsesmedlemmerne skal være villige til at påtage sig opgaver. Det kan både være de faste opgaver som sekretær og kasserer, men det kan også være enkeltstående opgaver som fx planlægning af et loppemarked.

Arbejdet i afdelingsbestyrelsen er frivilligt og ulønnet, så det er værd at huske på, at det ofte er lysten, der driver værket. Medlemmerne er sikkert også forskellige, så træk på de evner og interesser, de enkelte kommer med.

Forventningen til medlemmerne af bestyrelsen er, at de har forberedt sig til møderne og deltager aktivt i dem. Forberedelse handler blandt andet om at løse de opgaver, man eventuelt har fået, læse dagsordenen og sætte sig ind i de forskellige punkter.



Samarbejde med ejendomskontor og administration

Formanden tegner bestyrelsen udadtil og er som udgangspunkt kontaktperson til driftspersonalet på ejendomskontoret og administrationen i boligorganisationen.

Det er en god ide med en løbende kontakt mellem varmemester/lokalinspektør og afdelingsbestyrelse. Nogle steder deltager medarbejderen den første halve time af hvert eller hvert andet bestyrelsesmøde. Det aftales lokalt. Bestyrelsen er ikke arbejdsgiver for gårdmænd og varmemester – det er driftschefen, der har den opgave.

Bestyrelsen samarbejder med driftschefen eller lokalinspektøren om afdelingstjek og vedligeholdelsesplan, og det gælder også for større renoverings- og vedligeholdelsesopgaver.

Afdelingsbestyrelsen repræsenterer beboerne. Men medlemmerne skal også hjælpe beboerne med at forstå de regler og vilkår, der gælder for arbejdet på ejendomskontoret. Det kan fx være ved at gøre opmærksom på, at beboerhenvendelser skal foregå i åbnings- eller telefontiden. Hvis bestyrelsen ønsker ændringer i den måde, ejendomskontoret fungerer på, skal de kontakte driftschefen/lokalinspektøren.

Når det gælder afdelingens budgetter, vil det som regel være forretningsføreren eller en forvaltningsskulent fra boligorganisationens administration, der er bestyrelsens samarbejdspartner.

Det er også administrationen, der behandler klager over brud på husordenen. Ved klager har bestyrelsen kun til opgave at vejlede beboerne til først selv at prøve at løse konflikten. Hvis dette ikke lykkes, kan bestyrelsen vejlede beboerne i, hvordan de klager.

Husk at medarbejderne i administrationen har viden, som afdelingsbestyrelsen kan trække på. En af administrationens opgaver er at støtte beboerdemokratiet og fungere som sparringspartner på alle niveauer.

Det bedste samarbejde bygger på en gensidig respekt og accept af roller, ansvar og kompetencer.



Repræsentantskabet

Alle almene boliger hører til en boligafdeling. Og alle almene boligafdelinger hører med i en almen boligorganisation (nogle steder kaldes det et boligselskab). Repræsentantskabet er boligorganisationens øverste myndighed.

Repræsentantskabet træffer blandt andet beslutning om:

- Nybyggeri
- Store renoveringer
- Væsentlige forandringer af ejendomme
- Sammenlægning af organisationer
- Administration af boligorganisationen

Hver afdeling i boligorganisationen vælger en eller flere beboere til repræsentantskabet. Det kan ske på afdelingsmødet, eller afdelingsmødet kan lade afdelingsbestyrelsen gøre det. Medlemmerne af organisationsbestyrelsen er automatisk med i repræsentantskabet, hvor de repræsenterer organisationen – ikke den enkelte afdeling.

Repræsentanterne behøver ikke at være medlem af afdelingsbestyrelsen. Men det er en god idé, at de har interesse for beboerdemokratiet og viden om de store linjer i den måde, boligorganisationen fungerer på. Hvor afdelingsbestyrelsens indflydelse gælder den enkelte boligafdeling, gælder repræsentantskabets indflydelse på tværs af alle afdelingerne. Beslutningerne gælder hele organisationen.

Ud over de nævnte opgaver vælger repræsentantskabet en organisationsbestyrelse. Repræsentantskabet mødes normalt kun én gang om året. Organisationsbestyrelsen handler på vegne af repræsentantskabet og løser de opgaver, der er i årets løb. Repræsentantskabet kan vælge at give nogle af sine opgaver til organisationsbestyrelsen. Dog kan der indkaldes til ekstraordinært repræsentantskabsmøde, hvis det er nødvendigt.

Organisationsbestyrelsen har det overordnede ansvar for, at alle boligafdelingerne fungerer godt, og at de bliver tilstrækkeligt vedligeholdt.



Organisationsbestyrelsen

Alle beboere, der er fyldt 18 år, kan stille op til organisationsbestyrelsen. Organisationsbestyrelsens opgaver er:

- ▶ Overordnet ledelse og drift af boligorganisationen og dens afdelinger, herunder udlejning.
- ▶ Godkendelse af særlige projekter og aktiviteter i afdelingerne.
- ▶ Overordnet ansvar for vedligeholdelse af bygninger i afdelingerne.
- ▶ Opgaver fra repræsentantskabet – det kan fx være grundkøb og nybyggeri.
- ▶ Hvis en afdeling ikke har nogen bestyrelse, er det organisationsbestyrelsen, der varetager afdelingsinteresser.

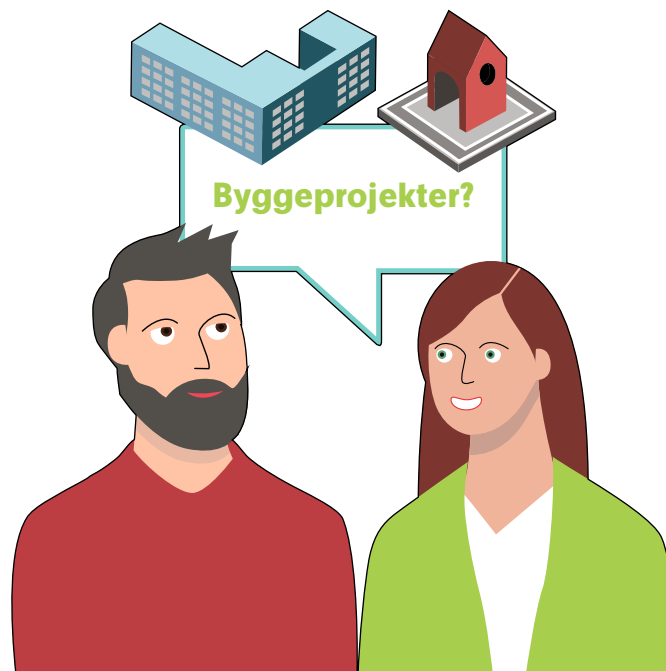
Det er en stor opgave, og det er Lejerbos administration, der hjælper organisationsbestyrelsen med at udføre disse opgaver.

Samarbejdet mellem organisationsbestyrelsen og administrationen er tæt, så organisationsbestyrelsen kan blive klædt bedst muligt på til at træffe beslutninger.

Organisationsbestyrelsen kan på den måde koncentrere sig om de store linjer – på samme måde som en kommunalbestyrelse, der har en kommunal administration til at hjælpe sig. Opgaverne for bestyrelsen kan blandt andet være at lægge strategi for boligorganisationen og sikre beboernes demokratiske indflydelse. Organisationsbestyrelsen hjælper også afdelingsbestyrelserne, når det er nødvendigt.

Som medlem af organisationsbestyrelsen arbejder man for alle afdelinger i boligorganisationen. Derfor er det vigtigt at kunne se ud over sin egen afdelings interesser.

Organisationsbestyrelsens medlemmer er også medlemmer af repræsentantskabet.



Lejerbo og kommunerne

Lejerbo

Administrationsorganisationen Lejerbo skal administrere og rådgive boligorganisationerne. Administrationen ejer ingen boliger. Det er de enkelte boligorganisationer, der ejer boligerne.

Beboerne har også indflydelse på administrationsorganisationen. Det er organisationsbestyrelserne, der vælger medlemmer til Lejerbos landsrepræsentantskab. Landsrepræsentantskabet vælger Lejerbos hovedbestyrelse. Det er hovedbestyrelsen, der ansætter Lejerbos direktører.

Alle medarbejderne på hovedkontoret på Gl. Køge Landevej i Valby er ansat i administrationen. Det gælder også stort set alle medarbejderne på de 9 regionskontorer i Aalborg, Aarhus, Holstebro, Kolding, Næstved, Holbæk, Hillerød, Brøndby og Valby.

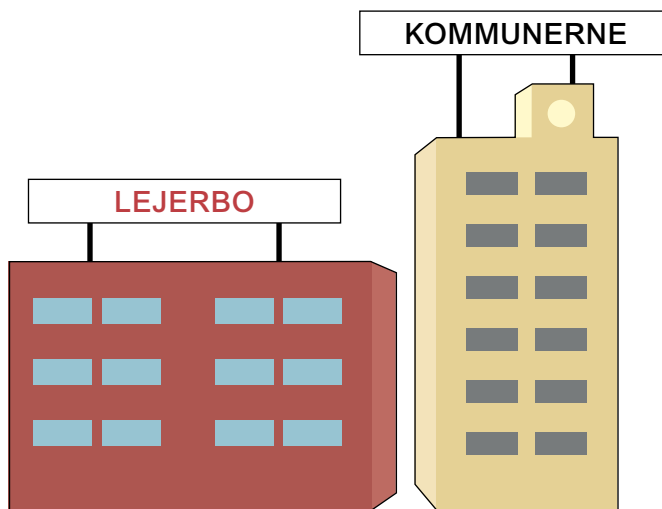
Lejerbo er både administrator, rådgiver og sparingspartner. Det er boligorganisationernes bestyrelser, der træffer de overordnede beslutninger. Administrationens opgave er at sørge for, at det sker på et oplyst grundlag. Det vil sige, at administrationen så vidt som muligt skal fortælle om konsekvenserne af beslutningerne. Det skal blandt andet sikre, at lovgivningen bliver overholdt.

Administrationens omkostninger dækkes af det administrationsbidrag, som alle afdelinger betaler. Beløbet beregnes ud fra antal boliger i afdelingen, og det godkendes hvert år af landsrepræsentantskabet.

Kommunerne

Kommunerne skal føre tilsyn med de almene boligorganisationer og sikre, at alt går lovligt og forsvarligt til. Desuden har kommunerne retten til at anvise en del af de almene boliger til borgere, der har behov for en bolig. Det drejer sig som regel om en andel på 25 procent. Boligorganisationer og kommuner indgår også aftale om reglerne for fleksibel udlejning.

Kommunerne er samarbejdspartnere på fx helhedsplaner, og de er med til at finansiere nybyggeri. Det er organisationsbestyrelsen, der varetager samarbejdet med kommunen sammen med administrationen.



En ordbog for det almene:

Administrationsorganisation:

En organisation, der er købt til at varetage blandt andet den daglige drift og administration af boligorganisationen og yde råd og vejledning til beboerdemokratiet. Lejerbo er en administrationsorganisation.

Afdeling:

Det enkelte lejemål hører til i en boligafdeling, der igen hører til i en boligorganisation. Hver afdeling holder hvert år et afdelingsmøde og har mulighed for at vælge en afdelingsbestyrelse samt sende en eller flere repræsentanter til boligorganisationens repræsentantskabsmøde.

Afdelingsbestyrelse:

En bestyrelse valgt på afdelingsmødet, der skal sikre, at beslutningerne truffet på mødet bliver ført ud i livet. Samarbejder med ejendomskontor, administration og organisationsbestyrelse,

Afdelingsmøde:

Også kaldet beboermødet. Det er her, beboerne kan deltage i beboerdemokratiet og stille op til afdelingsbestyrelsen. Afdelingsmødet skal fx godkende afdelingens budget og træffe beslutninger om vedligehold. Nogle gange er det nødvendigt at holde et ekstraordinært afdelingsmøde, hvis der skal træffes en beslutning, der ikke kan vente.

Beboermøde: *Se afdelingsmøde.*

Driftsassistent:

Løser opgaver i forbindelse med driften, fx udstedelse af forskellige tilladelser. Er ofte ansat i administrationen som driftschefens højre hånd.

Driftschef: Leder af alle boligorganisationens driftsfunktioner. Har det overordnede ansvar for vedligeholdelsen, driften og personalet i afdelingerne. Er ofte ansvarlig for flere boligorganisationer. Er ansat i administrationen.

Ejendomsfunktionær:

Fællesbetegnelse for varmemestre, gårdmænd og lokalinspektører.

Ejendomskontor/servicecenter:

Stedet, hvor beboerne henvender sig med spørgsmål om og opgaver angående drift og vedligehold i boligafdelingen. Nogle afdelinger har deres eget ejendomskontor, mens andre afdelinger deler et fælles kontor.

Fleksibel udlejning:

Boligorganisationer og kommuner indgår i fællesskab regler for fleksibel udlejning. De giver forskellige grupper fortrinsret til en del af de almene boliger. Det er typisk folk, der har fast arbejde eller er under uddannelse. Det er forskelligt fra kommune til kommune.

Forretningsfører:

Øverste administrative leder på regionskontoret med ansvar for blandt andet samarbejdet med organisationsbestyrelserne.

Forvaltningskonsulent:

Administrativt ansat medarbejder, der kan varetage nogle af de opgaver, en forretningsfører ellers varetager. Det gælder for eksempel samarbejdet med afdelingerne i forhold til økonomien.

**Gårdmand:**

Driftsmedarbejder, der løser drifts- og vedligeholdelsesopgaver i afdelingerne. Refererer til varmemesteren eller lokalinspektøren.

Hovedbestyrelse:

Lejerbos hovedbestyrelse er bestyrelse for administrationsorganisationen, og har den overordnede ledelse af administrationen. Det er landsrepræsentantskabet der vælger bestyrelsen.

Husorden:

Regler og retningslinjer for de enkelte boligafdelinger, der blandt andet fastsætter regler for husdyr og bore- og banketider. Husordenen skal populært sagt regulere støj, møg og husdyr.

Landsrepræsentantskab:

Administrationsorganisationens øverste ledelse. Alle boligorganisationer sender repræsentanter til det årlige møde.

Lokalinspektør:

Ledende driftsmedarbejder, der også har en del administrative og ledelsesmæssige opgaver i flere afdelinger. Det er ikke alle steder, der er lokalinspektører, og det er forskelligt fra sted til sted, hvad lokalinspektørens opgaver er.

Organisationsbestyrelse:

Bestyrelse, der er valgt af repræsentantskabet til at varetage den overordnede ledelse og drift af boligorganisationen.

Repræsentantskab:

Boligorganisationens øverste ledelse. Repræsentantskabet består af repræsentanter for alle afdelinger og organisationsbestyrelsen. Repræsentantskabet vælger organisationsbestyrelsen. I boligorganisationens vedtægter kan man se, hvor mange repræsentanter hver enkelt afdeling kan sende.

Varmemester:

Leder af de driftsmæssige funktioner i en eller flere boligafdelinger. Har den formelle kontakt til beboerne. Samarbejder med afdelingsbestyrelsen. Refererer til driftschef eller lokalinspektør. Det er ikke alle steder, der er varmemestre.

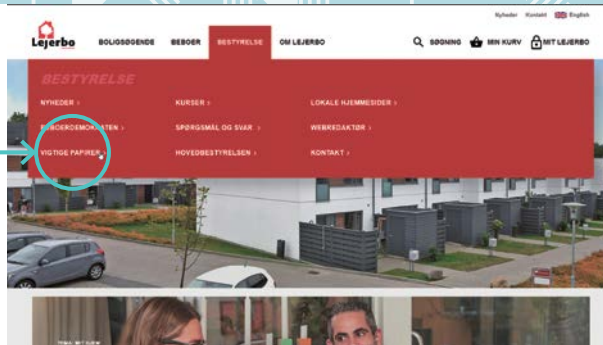
Vedtægter:

Det regelsæt, der gælder i den enkelte boligorganisation. En stor del af vedtægterne er lovbestemte og kan ikke ændres. Vedtægterne kan ses på den enkelte boligorganisations hjemmeside.

Hvis du vil vide mere

www.lejerbo.dk

På lejerbos hjemmeside, kan du finde en række værktøjer til jer, der er aktive i beboerdemokratiet.



Lejerbo kursus

Lejerbo har sin egen kursusafdeling, der tilbyder alle typer af kurser til bestyrelsesmedlemmer.

Kursuskataloget sendes hvert efterår til formanden for afdelingsbestyrelsen.

Kataloget kan også ses på hjemmesiden.

